Das Pfandrecht des Vermieters gegenüber dem Mieter nach dem B.G.B.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

Juristen-Fakultät zu Rostock

vorgelegt von

Wilhelm Weltner,
Referendar.

AGAD.
LUKIBAT
BIBL.

Königsberg i. Pr.
Buch- und Steindruckerei Otto Kümmel.
1904.

Meinem Großvater

Herrn Dr. med. H. Weltner

in Dankbarkeit gewidmet.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41552724_0047

Inhaltsübersicht.

Teil I. Entwickelungsgang des Vermieterpfandrechts.

Teil II. Rechtsnatur des Vermieterpfandrechts.

Teil III. Begriff und Umfang des Vermieterpfandrechts.

§ 1 Voraussetzungen.

§ 2 Subjekt des Vermieterpfandrechts.

§ 3 Pfandgesicherte Forderungen.

§ 4 Objekt des Vermieterpfandrechts.

I. Sachen.

II. Sachen des Mieters.

III. Eingebrachte Sachen.

IV. Sachen, die der Pfändung unterworfen sind.

Teil IV. Geltendmachung des Vermieterpfandrechts.

§ 1 Forderungen, für die das Pfandrecht geltend gemacht werden kann.

§ 2 Begriff und Inhalt der Geltendmachung.

I. Das Widerspruchsrecht.

II. Das Sperrrecht.

III. Das Verfolgungsrecht.

IV. Das Befriedigungsrecht

Teil V. Abwendung der Geltendmachung.

Teil VI. Entstehen und Erlöschen des Vermieterpfandrechts.

Anhang. Strafrechtlicher Schutz des Vermieterpfandrechts.

Benutzte Literatur.

Außer den Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch und den Entscheidungen des Reichsgerichts sowie Corpus iuris civilis. —

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. 2. Aufl. Jena. 1899.

Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts. 1902.

Dernburg, Pandekten. 6. Aufl. Berlin. 1900.

„ Pfandrecht nach den Grundsätzen des heutig. röm. Rechts.

„ Das Bürgerliche Recht. 2. Bd. 1. u. 2. Aufl. Halle a. S. 1899.

„ Das „ „ 1 Bd. Halle a. S. 1902.

Endemann, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. 6. Aufl.

Enneccerus-Lehmann, Das Bürgerliche Recht. Marburg. 1900, 1898.

Förster-Eccius, Preußisches Privatrecht. 6. Aufl.

Heilfron, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Berlin 1900.

Matthiaß, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. 2. Aufl.

Rehbein, Das bürgerl. Gesetzbuch mit Erläuterungen. Berlin 1898.

Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts. 2. Aufl.

Windscheid, Pandekten. 4. Aufl.

Biermann, Das Sachenrecht. Berlin 1898.

Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch. 3. Aufl. München 1899.

Neumann, Bürgerliches Gesetzbuch. Berlin 1899.

Gaupp-Stein, Zivilprozeßordnung. Tübingen-Leipzig 1902.

v. Liszt, Lehrbuch des deutschen Strafrechts. 2. Aufl. Berlin u. Leipzig 1884.

Oertmann, Das Recht der Schuldverhältnisse. Berlin 1899.

Planck, Bürgerl. Gesetzbuch mit Einführungsgesetz. 2. Aufl. Berlin 1898.

Scherer, Recht der Schuldverhältnisse des Bürgerl. Gesetzbuchs. 1899.

Schollmeyer, Recht der Schuldverhältnisse. Berlin 1897.

v. Staudinger, Recht der Schuldverhältnisse. München 1901.

Olshausen, Kommentar zu den Strafgesetzen des Deutschen Reichs. 6. Aufl. Berlin 1900.
Jaeger, Konkursordnung. Berlin 1902.
Wolff, Konkursordnung. Berlin 1900.
Arnold, Die Wohnungsmiete nach dem Bürgerl. Gesetzbuch. 2. Aufl.
Bachert, Die Gegenstände des gesetzl. Vermieterpfandrechts. Diss. Marburg 1902.
Borcherdt, Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Breslau 1899.
Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem Bürgerl. Gesetzbuch. Leipzig 1900.
v. Erffa, Das gesetzl. Pfandrecht des Vermieters und Vorpächters nach gemeinem Recht u. Bürgerlichem Gesetzbuch. Diss. Rostock 1901.
Fuld, Das Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Leipzig 1893.
Fischer, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters und Verpächters nach gemeinem Recht und Bürgerlichem Gesetzbuch. Diss. Jena 1903.
Hirschfeld, Das Pfandrecht des Vermieters an den eingebrachten Sachen des Mieters nach gemeinem Recht und Bürgerlichem Gesetzbuch. Diss. Jena. 1900.
Jacobi, Das Pfandrecht des Vermieters nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Diss. Rostock, gedruckt Königsberg 1901.
Mittelstein, Das Mietrecht nach dem Rechte des Deutschen Reiches. Berlin 1900.
Riendorff, Mietrecht nach dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch. 5. Aufl.
Pagener, Welche Gegenstände unterliegen dem gesetzlichen Pfandrecht des Vermieters und wofür haften dieselben? Diss. Leipzig 1903.
Raatz, Die Miete von Räumen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. 3. Aufl. Berlin 1899.
Rubner, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch für das deutsche Reich. Diss. Erlangen, gedruckt in Regensburg 1901.
Sieber, Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, des Verpächters und des Gastwirts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Jena 1900.
Neumann, Jahrbuch des deutschen Rechtes. 1. Jahrgang. Berlin 1904.
Deutsche Juristen-Zeitung.
Seufferts Archiv.
Hanseatische Gerichtszeitung.

Teil I.

Entwickelungsgang des Vermieterpfandrechts.

Ein Pfandrecht des Vermieters an den eingebrachten Sachen des Mieters war schon dem ältern römischen Rechte bekannt.

Die Entstehung eines solchen Pfandrechtes ist herzuleiten aus dem sich aus der Natur des Mietsverhältnisses ergebenden Bedürfnisse des Vermieters nach Sicherheit.

Ursprünglich konnte der Vermieter seine Ansprüche gegen den Mieter nur mit der Klage aus dem Mietskontrakte, der actio locati, geltend machen. Ein Pfandrecht für seine Forderungen konnte er sich an den Sachen des Mieters von diesem, sei es durch fiducia, sei es durch pignus, bestellen lassen, wobei der Uebelstand, daß der Mieter bei dieser Art der Pfandbestellung den Besitz der verpfändeten Sachen entbehrte, dadurch vermieden werden konnte, daß ihm der Vermieter die verpfändeten Sachen mietweise oder auf precarium beließ. — Nachdem aber das hypothekarische Pfandrecht entstanden und speziell für den Fall, wo der Pächter die invecta et illata dem Verpächter für den Pachtzins durch bloßen Vertrag verpfändet hatte, durch das prätorische Edikt geschützt wurde, und nachdem sich mit der Entwickelung der actio hypothecaria Faustpfand und das durch bloßen Vertrag bestellte Pfandrecht (Hypothek) einander gleichgestellt waren,

erlangte der Vermieter ein dingliches Recht an den eingebrachten Sachen des Mieters durch vertragsmäßige Verpfändung derselben, wobei nunmehr Besitzübergabe nicht mehr nötig war.

Die Abschließung solcher Pfandverträge wurde dann so allgemein üblich, daß die Juristen der Republik in ihren für den allgemeinen Gebrauch vorgeschlagenen Mietformularen diesbezügliche Verpfändungsklauseln aufnahmen[1]). —

Diese Verpfändungsklauseln wurden so zur Regel, daß sie geradezu als notwendige Bestandteile der Mietsverträge angesehen wurden, und eine stillschweigende hypothekarische Pfandbestellung an den eingebrachten Sachen des Mieters auch selbst dann angenommen wurde, wenn eine ausdrückliche Verabredung über die Pfandbestellung nicht getroffen war.[2]) — Diese Annahme wurde durch den Umstand erleichtert, daß für den Pfandvertrag eine besondere Form nicht vorgeschrieben war, mithin derselbe auch stillschweigend geschlossen werden konnte.

Belege für das Vorhandensein dieser stillschweigenden Verpfändung finden sich in der Aeußerung des Neratius Priscus unter Hadrian L. 4. D. in quibus causis pignus 20. 2: „eo jure utimur, ut quae in praedia urbana inducta, illata sunt, pignoris esse credantur, quasi id tacite convenerit, in rusticis praediis contra observantur." Ebenso zeigt sich diese Vermutung der tacita conventio bei Paulus l. 4. pr. D. de pactis 2. 14: „placet . . . in urbanis habitationibus locandis invecta illata pignoris esse locatori, etiamsi nominatim nihil convenerit" und andern Quellenstellen.

Diese Präsumtion der stillschweigenden Verpfändung erleichterte den Uebergang des Pfandrechts des Vermieters von einem vertragsmäßigen zu einem gesetzlichen, indem die Vermutung zur Fiktion wurde. Zunächst in der klassischen

[1]) vergl. Dernburg Pfandrecht. S. 295.
[2]) Hirschfeld a. a. O. S. 2.

Zeit in Rom, wurde das Vermieterpfandrecht dann auch in den Provinzen zu einem gesetzlichen Pfandrecht erhoben.[1])

Im Anschluß an das römische Recht bildeten sich dann die in Deutschland vor dem Inkrafttreten des B.G.B. bestehenden Rechtsanschauungen. Die Aufnahme der römisch-rechtlichen Anschauungen wurde durch ähnliche in Deutschland bestehenden Institute erleichtert.[2])

Wenn nun auch das Pfandrecht des Vermieters im Anschluß an das römische und gemeine Recht in einem Teil der neuern Gesetzgebungen[3]) als gesetzliches Pfandrecht Geltung erhalten hat, so ist die Vorstellung einer stillschweigenden Verpfändung immer als Voraussetzung einer solch starken Sicherung des Vermieters geblieben[4]).

Da jedoch in Konsequenz der Präsumtion der tacita conventio Umfang und Inhalt des Vermieterpfandrechts einer bestimmten Regelung und Begrenzung entbehrten, so stellte sich dies Pfandrecht im allgemeinen als ein sehr strenges dar, welches — wie z. B. bei der sogenannten Kahlpfändung — erhebliche soziale Mißstände und Härten gegen den gepfändeten Mieter in sich trug, auch dem Vermieter gegenüber andern Gläubigern des Mieters übermäßige Vorteile gewährte.

Ferner gab der Mangel einer festen gesetzlichen Begrenzung dieses Pfandrechtes zu manchen Streitfragen Anlaß.

Zur teilweisen Beseitigung dieser Mißstände diente u. A. das preußische Gesetz v. 12. Juni 1894, welches die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen des Mieters dem Pfandrecht des Vermieters entzog (auch bairisch. Ges. v. 18. 12. 1887)

---

[1]) l. 7. c. in quibus causis pignus 8. XIV., Dernburg. Pfandrecht S. 296 Anm. 4.

[2]) Stobbe: Handbuch des deutschen Privatrechts B. I. § 70. III. S. 596 f. f. und B. III § 186. 9. S. 263, Heilfron a. a. O. II. S. 475.

[3]) z. B. pr. A. L. R. I. 21 § 395 und Oesterr. Gesetz-Buch § 1101, nähere Nachw. Mot. 2 § 521, S. 402 f.

[4]) Vgl. Dernburg: Das bürg. Recht II. § 229 S. 193 Anm. 3.

sowie das Reichsgesetz vom 9. Mai 1894 betr. die Abänderung der Konkursordnung.

Wenn nun während des Entstehens des B.G.B. einerseits die Erstreckung des Pfandrechtes des Vermieters von Grundstücken auch auf die sonst unpfändbaren Sachen des Mieters, sowie auf alle eingebrachten Sachen ohne Unterschied, ob sie sein Eigentum seien oder dritten Personen gehörten, andererseits die völlige Beseitigung des Vermieterpfandrechts erstrebt wurde,[1]) so erscheinen beide Forderungen als zu außerordentlich, um in Erwägung gezogen zu werden.

Würde das Zugeständnis der ersten Forderung den Mieter in seinen Interessen zu sehr schädigen, ja oft seine weitere Existenz in Frage stellen und bezüglich der Interessen dritter Personen zu Rechtsunsicherheit führen, so darf man andererseits auch dem Vermieter nicht jede Sicherung für seine aus dem Mietsverhältnis entspringenden Forderungen nehmen; denn Vermieten ist Vertrauenssache, da der Vermieter dem zuziehenden Mieter nicht anzusehen vermag, ob er zahlungsfähig ist oder nicht. Auch ist ferner die Anerkennung des gesetzlichen Pfandrechts des Vermieters durch das B.G.B. nicht nur als einseitige Berücksichtigung der Interessen des Vermieters anzusehen, da außer der Sicherung des Vermieters andererseits der weitere Zweck des Pfandrechts, nämlich Ermöglichung von Kreditgewährung für den Mieter erreicht wird.

So rechtfertigt sich das vom B.G.B. dem Vermieter eines Grundstücks eingeräumte gesetzliche Pfandrecht, welches unter möglichst gleichmäßiger Berücksichtigung der Interessen des Mieters und des Vermieters, der Gläubiger des Mieters sowie dritter Personen durch feste Norm begrenzt ist. Freilich ist dies Pfandrecht hierbei in vielen Beziehungen ein beschränkteres geworden, als es nach bisherigem Rechte war[2]).

[1]) Vgl. Fuld a. a. O. S. 170 und ebenda Anmerkung 2.

[2]) Außer dem zur Erörterung stehenden gesetzl. Pfandrecht gibt das B.G.B. ein solches noch dem Verpächter § 581 Abs. 2, und § 585 B.G.B., dem Werkunternehmer § 647 B.G.B., dem Gastwirte § 704 B.G.B. und Sicherungsberechtigten im Falle des § 233 B.G.B.

Eine Darstellung des nunmehr nach dem B.G.B. geltenden Vermieterpfandrechtes soll in Folgendem versucht werden.

Teil II.

Rechtsnatur des Vermieterpfandrechts.

Der Entwurf I § 551 S. 1 des B. G. B. bezeichnete das Pfandrecht des Vermieters eines Grundstücks ausdrücklich als ein gesetzliches. Wenn auch das Wort „gesetzliches" wieder gestrichen ist, so hat dies eine sachliche Aenderung nicht zur Folge gehabt,[1]) und ist vom B. G. B. die bisher für dies Rechtsinstitut vertretene Auffassung, daß es sich auf stillschweigende Verpfändung gründe, verworfen in der Absicht, auf diesem Gebiete einfaches und klares Recht zu schaffen.[2])

Das Pfandrecht des Vermieters gilt heute nach dem B. G. B. auf Grund des abgeschlossenen Mietvertrages kraft Gesetzes als für den Vermieter vorhanden und nicht als kraft Gesetzes stillschweigend vereinbart.[3])

Es ist einer von den wenigen Fällen, in denen das moderne deutsche Recht ein besitzloses Pfandrecht an Mobilien anerkennt, abweichend von dem deutschrechtlichen Grundsatz, daß jedes Pfandrecht für dritte Personen erkennbar sein müsse, wonach an Mobilien nur Faustpfand zulässig ist.

Freilich fehlt dem Vermieterpfandrecht diese Erkennbarkeit insoweit, als die eingebrachten Sachen des Mieters in dessen Besitz bleiben und nicht in den unmittelbaren Besitz des Vermieters übergehen. Dieser Umstand dürfte jedoch zu unhalt-

[1]) Mittelstein, a. a. O. S. 178.

[2]) vergl. Motive II. S. 404.

[3]) vergl. Dernburg, „Das Bürgerl. Recht." II. § 229, S. 193, Anm. 3.

baren Mißständen bezüglich des Kredits und der Verkehrssicherheit wohl kaum Anlaß geben, da das Vermieterpfandrecht im Publikum hinreichend bekannt ist, und für interessierte Personen die Erkundigung, ob jemand zur Miete wohnt oder nicht, mit Schwierigkeiten nicht verbunden ist.

Als für dritte Personen erkennbar in Erscheinung tretend kann das Pfandrecht des Vermieters auch insoweit betrachtet werden als die Sachen des Mieters, obgleich in dessen Besitz verbleibend, durch die Illation auf fremden Grund und Boden gelangen und daher dem auf dem Recht des Vermieters am Grundstück beruhenden tatsächlichen Herrschaftsverhältnisse und unmittelbarem Besitze des Vermieters unterliegen, auf Grund dessen er jederzeit im Stande sein wird, eine gewisse Gewaltausübung auf die eingebrachten Sachen zu betätigen, wie z. B. einem Fortschaffen derselben zu widersprechen, oder es zu verhindern.

Das in Frage stehende Recht des Vermieters ist ein wirkliches Pfandrecht und wird vom B. G. B. § 559 auch ausdrücklich als solches bezeichnet.

Dem Wesen des Pfandrechtes entsprechend dienen die Sachen des Mieters dem Vermieter zunächst als Sicherung für die Befriedigung seiner Forderungen gegen den Mieter und dann im weiteren Verlauf seines Rechtes durch den aus ihrem Verkauf zu erzielenden Erlos direkt zur Befriedigung. Es ist ferner mit den dinglichen Wirkungen eines gewöhnlichen durch Vertrag bestellten Pfandrechts ausgestattet, wie sich dies in § 561 B. G. B., besonders in Abs. 2 S. 1, bezüglich der Geltendmachung dieses Rechtes zeigt, und da dem Vermieter aus seinem Pfandrechte eine der dem Eigentümer zustehenden analoge dingliche Klage zusteht § 1227 mit § 1257 B. G. B.

Daher darf es nicht mit einem Retentionsrechte verwechselt werden, wie es dem Vermieter in einzelnen früheren Gesetzgebungen teils statt (z. B. schweiz. Bd. Ges. Art. 294 u. sächsisch. G. B. § 1228) teils neben (z. B. im preußischen Recht) dem gesetzlichen Pfandrechte zustand, welches an sich nur

obligatorisch, nur gegen den Mieter wirkend und nur zur Zurückhaltung der Sachen des Schuldners berechtigend, teilweise insoweit zu einem qualifizierten Retentionsrecht gesteigert war, als es gleich einem Faustpfandrecht das Recht des Verkaufs zum Zwecke der Befriedigung in sich schloß, während das Wesen des Retentionsrechtes sich nur als Sicherungsmittel darstellt, um den Schuldner zur Realisierung der geschuldeten Leistung zu zwingen, nicht aber als Deckungs- oder Befriedigungsmittel.[1])

In den Motiven[2]) ist die absichtliche Vermeidung der Bezeichnung „Zurückbehaltungsrecht" für die dem Vermieter nach § 561 B. G. B. als Ausfluß seines Pfandrechts zustehenden Befugnisse hervorgehoben, um nicht das obligatorische Retentionsrecht verstehen zu lassen.

Das B. G. B. schließt jeden Zweifel an der Rechtsnatur des in Frage stehenden Rechtes des Vermieters als Pfandrecht außer durch die Bezeichnung als solches (§ 559 B.-G.-B.) dadurch aus, daß es im § 1257 bestimmt: „Die Vorschriften über das durch Rechtsgeschäft bestellte Pfandrecht finden auf ein kraft Gesetzes entstandenes Pfandrecht entsprechende Anwendung."

Da, wie oben[3]) erwähnt, Uebereinkunft bezüglich des Entstehens und Besitz der Pfandsache durch den Pfandgläubiger bezüglich des Bestehens für das Vermieterpfandrecht ausgeschlossen sind, so werden auf dasselbe die für das durch Rechtsgeschäft bestellte Pfandrecht geltenden Vorschriften insoweit nicht zur Anwendung kommen, als sie eben Besitz der Pfandsache durch den Gläubiger voraussetzen oder auf die Entstehung des Pfandrechtes durch Vereinbarung Bezug nehmen.

Auf diese beschränkte Anwendung der für das vertragsmäßige Pfandrecht geltenden Vorschriften auf das vorliegende

---

[1]) vergl. Mot. II S. 42. Abs. 2.
[2]) Mot. II. S. 409.
[3]) S. 5.

gesetzliche Pfandrecht weist das B. G. B. durch das Wort — „entsprechende" (Anwendung) im § 1257 hin.

Im Anschluß hieran ist die Frage zu erörtern, ob das Vermieterpfandrecht seiner Natur nach dem rechtsgeschäftlichen Pfandrecht auch insoweit gleich ist, als es auch dessen streng accessorischen Charakter teilt, ob also bei einer Uebertragung einer Forderung aus dem Mietsverhältnis auf einen Dritten mit der Forderung zugleich auch das dieselbe sichernde gesetzliche Pfandrecht des Vermieters auf diesen Dritten übergeht?

Dieser accessorische Charakter wird dem Vermieterpfandrecht von Borcherdt[1]) glattweg abgesprochen.

Für das vertragsmäßige Pfandrecht bestimmt § 1250 B. G. B. in Uebereinstimmung mit § 401 B. G. B: „Mit der Uebertragung der Forderung geht das Pfandrecht auf den neuen Gläubiger über", und § 1251 Abs. 1 bestimmt hierzu: „Der neue Pfandgläubiger kann von dem bisherigen Pfandgläubiger die Herausgabe des Pfandes verlangen.

Da hiernach das Pfandrecht mit der Uebertragung der Forderung allein übergeht, ohne daß Besitzübertragung nötig ist, so dürfte der Anwendung der Bestimmung des § 1250 auf das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters, für den eine Besitzübertragung der Pfandsachen ausgeschlossen ist, nichts im Wege stehen, zumal hierdurch die Erkennbarkeit des Pfandrechtes nicht beeinträchtigt wird, da der für diese maßgebende Aufenthaltsort der Sachen[2]) unverändert bleibt, die Person des jeweiligen Forderungsberechtigten für die Erkennbarkeit des Pfandrechtes aber gleichgültig ist[3]).

Von Wichtigkeit ist jedoch die Person des Forderungsberechtigten bezüglich der Geltendmachung des ihm zustehenden

[1]) a. a. O. S. 68. — Vgl. auch Fuld, a. a. O. S. 197 f., der sich für Uebergang des Pfandrechtes mit der Forderung nur für die Fälle entscheidet, wenn der Cessionar in den Mietvertrag eintritt, oder wenn der Vermieter die Pfandsachen in Besitz nimmt und erklärt, dieselben für den Cessionar in Gewahrsam halten zu wollen.

[2]) Vgl. oben S. 6. Abs. 2.

[3]) Vgl. Jacobi a. a. O. S. 57. ff.

Pfandrechtes, und es erhebt sich die Frage, wie kann der Cessionar sein Pfandrecht geltend machen, da er in das Besitzverhältnis des Vermieters am Grundstück nicht eintritt und die dem Vermieter auf Grund desselben zustehende tatsächliche Gewalt über die Sachen des Mieters nicht erlangt?

Für die Geltendmachung des Pfandrechtes ist hier jedoch nicht Besitz des Grundstücks[1]) und damit ein besitzähnliches Verhältnis zu den Sachen erforderlich, sondern lediglich die Möglichkeit einer tatsächlichen Betätigung des Willens des Pfandgläubigers gegenüber dem Mieter. Diese Möglichkeit hat jedoch der Cessionar, indem er die ihm zur Wahrung seines Pfandrechtes gegebenen Rechte zunächst von außerhalb des Grundstücks, dann aber auch mit Zustimmung des Vermieters auf dem Grundstück selbst gegen den Mieter geltend machen kann, oder sich in dieser Geltendmachung, falls Vermieter damit einverstanden ist, von diesem vertreten lassen kann, der hierbei zugleich sein Pfandrecht wegen eigener Forderungen ausübt.

Freilich wird zwischen dem Vermieter und dem Cessionar immer eine diesbezügliche bestimmte Abrede getroffen sein müssen. Es darf nicht ohne Weiteres der Wille des Vermieters vermutet werden, die nötige Betätigung für den Cessionar vorzunehmen, und ebenso darf nicht angenommen werden, daß, wenn der Vermieter sich hierzu nicht bereit erklärt, nur die Forderung übertragen, und das Pfandrecht erloschen sei gemäß § 1250 Abs. 2 B.G.B.[2]). — Will nämlich der Vermieter nicht für den Cessionar dessen Rechte wahren, so ist hiermit nur einseitig dieser Wille des Vermieters ausgeschlossen, aber nicht der Uebergang des Pfandrechts, es sei denn, daß noch eine dahinzielende Abrede zwischen den Parteien getroffen ist, wie sie nach § 1250 Abs. 2 B.G.B. zulässig, aber auch erforderlich für die Ausschließung des Ueberganges des Pfandrechtes ist.

---

[1]) vgl. Sieber a. a. O. S. 76. f.

[2]) so Mittelstein a. a. O. S. 188.

Falls sich der Vermieter weigert, sein Herrschaftsverhältnis über die eingebrachten Sachen des Mieters zugleich auch für den Cessionar auszuüben, so muß man mit Sieber [1]) dem Cessionar die Befugnis aus § 1251 Abs. 2 B.G.B., wonach der neue Gläubiger bei Uebertragung einer pfandgesicherten Forderung von dem bisherigen Gläubiger die Herausgabe der Pfandsache verlangen kann, in Verbindung mit § 1257 B.G.B. in sinngemäßer Anwendung auf den vorliegenden Fall zusprechen. Hieraus würde sich für den Cessionar ein Anspruch ergeben, daß der Vermieter ihm gestatte, das Grundstück zwecks Geltendmachung seines Pfandrechts zu betreten und zu gebrauchen [2]).

Wenn es sich auch nicht leugnen läßt, daß der Fortbestand des Pfandrechtes für die abgetretene Forderung leicht zu praktischen Unzuträglichkeiten führen kann [3]), so wird man sich nach dem Vorhergesagten doch für den Uebergang des Pfandrechtes aussprechen müssen [4]), da hiermit auch dem Zwecke des Gesetzes sowie dem Zwecke und Wesen dieses Pfandrechtes unter Berücksichtigung der Interessen aller Parteien entsprochen wird.

Es darf nämlich nicht außer Acht gelassen werden, daß die Annahme des Uebergangs dieses Pfandrechts dem Zwecke des Gesetzes entsprechend doch stets dem cedierenden Vermieter zu gute kommt, da sie auf die Bonität der zu cedierenden Forderung von Einfluß ist, welche, auch dem Cessionar durch das gesetzliche Pfandrecht versichert, für den Vermieter viel wertvoller ist, als wenn nach einer Cession das gesetzliche Pfandrecht für die Forderung fortfallen würde. — Andrerseits

[1]) a. a. O. S. 78, ebenso Fischer, a. a. O. S. 77.

[2]) nämlich zwecks Rückschaffung bereits vom Grundstück entfernter Sachen in dasselbe. Vergl. unten Teil IV. § 2. III.

[3]) Sieber a. a. O. S. 79.

[4]) ebenso Mittelstein S. 188, Riendorff S. 251, Brückner S. 85, Sieber S. 77, Oertmann a. a. O. zu § 559 Nr. 5, Scherer a. a. O. zu 559 N. 12 b. S. 745, v. Staudinger zu § 559 III. 2 S. 333, Jäger a. a. O. S. 361.

wird aber damit zugleich der weitere Zweck des Gesetzes erreicht, nämlich Creditermöglichung für den Mieter.

Zur Vermeidung praktischer Unzuträglichkeiten können Vermieter und Cessionar übrigens den Uebergang des Pfandrechts durch Vertrag ausschließen. § 1250 Abs. 2. B.G.B.

Keine Schwierigkeit bietet die Entscheidung der Frage nach dem Uebergange des Pfandrechts, wenn eine Succession des neuen Gläubigers zugleich in das Vermieterverhältnis zum Mieter stattfindet, wie z. B. bei Veräußerung des Grundstücks. § 571 B.G.B., wonach der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich nach dem Eigentumserwerb aus dem Mietsverhältnis ergebenden Rechte (und Verpflichtungen) eintritt, mithin auch in das gesetzliche Pfandrecht. Für die dem Vermieter zur Zeit der Veräußerung gegen den Mieter noch zustehenden Forderungen, die er nicht an den Erwerber abtritt, behält er sein gesetzliches Pfandrecht, und entspricht diesbezüglich seine Stellung nunmehr der eines Cessionars einer einzelnen Forderung aus dem Mietverhältnis.[1])

Gemäß § 577 S. 1 B. G. B. finden diese Vorschriften des § 571 B. G. B. entsprechende Anwendung, wenn das vermietete Grundstück nach der Ueberlassung an den Mieter vom Vermieter mit dem Rechte eines Dritten belastet wird, und durch die Ausübung dieses Rechtes dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen würde. Hierunter fallen z. B. die Einräumung eines Erbbaurechtes (§ 1012 B. G. B.), eines Nießbrauchs (§ 1030 B. G. B.), eines dinglichen Wohnungsrechtes (§ 1093 B. G. B.).[2])

---

[1]) Vgl. Sieber a. a O. S. 75, Scherer a. a. O. zu 559 N. 15, Mittelstein a. a. O. S. 189.

[2]) Vgl. hierzu Planck a. a. O. zu 571 Anm. 3 b. ß. zu § 577. Anm. 1, Rubner a. a. O. S. 13. Oertmann a. a. O. zu § 571. Anm. 3 zu 577. Anm. 1 a., Sieber a. a O. S. 74, v. Staudinger, zu § 577. Anm. II, 1. Jacobi, a. a. O. S. 55 f., Fischer, S. 77 f., Brückner S. 85.

Im Falle, daß der Vermieter die ihm verhafteten Sachen unter später zu erörternden Umständen und Voraussetzungen tatsächlich in Besitz genommen hat, wird ein Uebergang des Pfandrechtes auf den Cessionar wie beim vertragsmäßigen Pfandrecht eintreten, da der Vermieter nunmehr einem Faustpfandgläubiger gleichzuachten ist.

Teil III.

Begriff und Umfang des Vermieterpfandrechts.

§ 1.

Voraussetzungen.

Wie oben Seite 5 erwähnt wurde, gilt nach dem B. G. B. das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters als kraft Gesetzes vorhanden. Es tritt dieser Zustand ein, sobald die in § 559 B. G. B. enthaltenen Bedingungen erfüllt sind.

Der § 559 B. G. B. Satz 1 lautet: „Der Vermieter eines Grundstücks hat für seine Forderungen aus dem Mietsverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters." — Satz 3: „Es erstreckt sich nicht auf die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen."

Hiernach ergeben sich als Voraussetzungen für das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters

1. Vermietung eines Grundstücks,
2. Forderungen des Vermieters aus dem Mietsverhältnis.
3. Einbringung von Sachen, welche
4. dem Mieter zu Eigentum gehören müssen und
5. der Pfändung unterworfen sein müssen.

§ 2.

Subjekt des Pfandrechts.

Das Pfandrecht steht nur zu dem Vermieter eines Grundstücks.

Es muß also zunächst ein Mietsvertrag vorliegen, und zwar ein wirklicher, d. h. entgeltlicher und gültiger Mietsvertag; ist ein solcher Vertrag nichtig, so entsteht für den Vermieter daraus ebensowenig ein Pfandrecht wie bei unentgeltlicher Gebrauchsüberlassung von Grundstücken oder Räumlichkeiten.[1] Nähere Vorschriften über die persönliche Berechtigung des Vermieters zum Abschlusse eines solchen Mietsvertrages gibt das Gesetz nicht. Es ist daher gleichgültig, ob der Vermieter den Mietsvertrag auf Grund eines dinglichen oder nur obligatorischen Rechtes am Grundstücke abschließt, z. B. auf Grund des durch einen Mietsvertrag begründeten Rechts am Grundstück, so daß auch dem Untervermieter das Pfandrecht an den eingebrachten Sachen seines Untermieters zusteht.[2])

Ebenso wird demjenigen das Vermieterpfandrecht nicht zu versagen sein, der auch als Nichtberechtigter über ein Grundstück durch Vermieten desselben verfügt, soweit diese Verfügung gemäß § 185 Abs. 1 u. 2 B. G. B. wirksam ist oder erst später wirksam wird.

Vermietet muß sein ein Grundstück, also eine unbewegliche Sache, ein begrenzter Raum oder auch nur ein wesentlicher Bestandteil eines solchen, z. B. ein Gebäude (§§ 93 u. 94 B.G.B.) auf einem solchen Grundstück. — Dagegen würde der Vermieter von Räumlichkeiten, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke oder in Ausübung eines Rechtes an dem Grundstück mit demselben verbunden sind, als Vermieter von nicht zu den Be-

---

[1]) Vgl. Mittelstein, a. a. O. S. 179, Jäger, K. O. S. 361. Anm. 15, Sieber, a. a. O. S. 9.

[2]) Sieber, a. a. O. S. 9, Mittelstein, S. 9, Matthiaß, a. a. O. I. S. 115.

standteilen des Grundstücks gehörenden Sachen (§ 95 1 B. G. B.) ein Pfandrecht nicht haben.[1])

Hier tritt ergänzend der § 580 B. G. B. ein: „Die Vorschriften über die Miete von Grundstücken gelten auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen."

Fraglich ist nun, ob § 580 B. G. B. 1) lediglich zur Ergänzung von § 559 B. G. B., 2) zur Ergänzung von § 95 B. G. B. dienen, oder 3) eine allgemeine Anwendbarkeit überhaupt auf Vermietung von Räumlichkeiten finden soll?

Bei Annahme der letzten Ansicht würde auch dem Vermieter von solchen Räumlichkeiten ein gesetzliches Pfandrecht zustehen, die sich auf theoretisch beweglichen Sachen befinden, wie Zelten, Buden, verankerten Schiffen, Rheinmühlen, ausrangierten Eisenbahnwagen, deren Räume zu Wohn- oder Geschäftszwecken gemietet sind, was von den meisten bestritten, nur von Scherer[2]) und Cosack[3]) anerkannt wird.

§ 580 B. G. B. als Ergänzung zu § 559 B. G. B. betrachtet, würde den Begriff „Grundstück" auf Wohnräume und andere Räume auf diesem Grundstück ausdehnen. Dann wäre aber die Bestimmung des § 580 B. G. B. überflüssig, da Vermietung solcher Räume stets Grundstücksvermietung (Teilvermietung) ist.[4])

Zu 2 erklärt Mittelstein[5]) den § 580 B. G. B. nur zur Ergänzung von § 95, 1 B. G. B. gegeben, so daß hiermit die nach § 95, 1 B. G. B. nicht als Bestandteile eines Grundstücks geltenden Sachen für das Mietrecht und somit auch für das Pfandrecht des Vermieters als Grundstücke zu betrachten sind.

Es ist unverständlich, wenn er Räumlichkeiten in diesen Sachen Räumlichkeiten in Mobilien gegenüberstellt, indem

[1]) Vgl. Mittelstein, a. a. O. S. 11.
[2]) a. a. O. zu § 580 Anm.
[3]) a. a. O. I S. 461. II. 1.
[4]) Sieber, a. a. O. S. 8.. vgl. auch Mittelstein a. a. O. S. 11. Abs. 3.
[5]) a. a. O. S. 11. Abs. 3.

er [1]) fortfährt „weiter gäbe es noch Räumlichkeiten in beweglichen Sachen z. B. in Schiffen und Wagen, welche auch zu Wohnzwecken vermietet werden", und wenn er die Anwendbarkeit des § 580 B. G. B. und damit auch des Vermieterpfandrechtes auf Vermietung solcher Sachen verneint. — Er vergißt hier scheinbar, wie dies v. Erffa [2]) auch hervorhebt, daß die nach § 95, I B. G. B. nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehörenden Sachen meistens ebenfalls den Charakter von Mobilien haben werden. Insbesondere wird dies der Fall sein, soweit solche Sachen, in denen sich Räumlichkeiten befinden, nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden, zu welchen unzweifelhaft Baubuden, Zelte und fahrbare Schaubuden gehören, [3]) die z. B. in Veranlassung eines Festes aufgestellt werden. —

Wollte man nun dem Vermieter von Räumen in beweglichen Sachen im Sinne des § 95, 1. B.G.B. ein Pfandrecht zusprechen, dem Vermieter von Räumen in anderen ebenfalls beweglichen Sachen aber nicht, so erscheint dies höchst inkonsequent, abgesehen davon, daß eine solche Unterscheidung zwischen Mobilien im Sinne des § 95, 1. B.G.B. und anderen Mobilien, in denen Räume vermietet werden, nur sehr schwer durchführbar sein dürfte und zu Verwirrung und unhaltbaren Ergebnissen führen würde. —

Wenn Sieber [4]) für seine Ansicht, daß unter Raum und Wohnraum im Sinne des § 580 B.G.B. nicht das Innere einer beweglichen Sache, sondern nur der unbewegliche Raum als abgeschlossener Teil der Erdatmosphäre über einem Grundstück zu verstehen sei, anführt, daß das Innere eines Wagens dadurch, daß es von Artistentruppen während des Herumziehens zeitweilig zum Aufenthalt und zum Nachtlager benutzt wird, ebensowenig zu einem Wohnraum wird, wie ein Heu-

[1]) a. a. O. S. 11. Abs. 4.
[2]) a. a. O. S. 34.
[3]) Vergl. v. Staudinger, a. a. O. zu § 95. N. 3.
[4]) a. a. O. S. 9.

schober dadurch, daß zuweilen Landstreicher darin nächtigen, so ist dies garnicht zu bestreiten.

Ist jedoch für einen Raum in einer beweglichen Sache von vornherein die Bestimmung getroffen, daß er als Wohnraum, Geschäftslokal oder Werkstätte dienen soll, und wird diese Bestimmung durch solchen fortgesetzten Gebrauch realisiert, so ist nicht abzusehen, warum in diesem Falle eine gleiche Behandlung mit Räumen auf Grundstücken ausgeschlossen sein soll.

Wollte z. B. der Eigentümer eines alten Schiffes dieses im Hafen verankern, es wohnlich einrichten und es zu Wohnzwecken an Hafenarbeiter vermieten, so befände er sich in der gleichen wirtschaftlichen Lage, wie der Vermieter eines Hauses. Wenn auch das verankerte Schiff immer bewegliche Sache bleibt, und die Anwendung vieler Vorschriften über Miete von Grundstücken auf die Miete eines solchen verankerten Schiffes vielleicht Schwierigkeiten bieten würde, so kann dies nicht hindern, speziell für das Vermieterpfandrecht eine analoge Anwendung zu gestatten. Der Vermieter des Schiffes hat die gleichen schutzwürdigen wirtschaftlichen Interessen, wie der Vermieter eines Hauses, und ihm das für jenes Sicherheit gegebene Pfandrecht absprechen, wäre unbillig und nicht folgerichtig, zumal auch die Erkennbarkeit und Durchführbarkeit des gesetzlichen Pfandrechtes in diesem Falle nicht leiden würde.

§ 3.

Die pfandgesicherten Forderungen.

Das Vermieterpfandrecht sichert Forderungen des Vermieters aus dem Mietsverhältnis (§ 559 B.G.B.,) d. h. diejenigen Forderungen, die sich aus dem Rechtsverhältnis der Miete zwischen Mieter und Vermieter ergebenden Forderungen des Vermieters, mögen diese sich aus vertragsmäßigen oder gesetzlichen Bestimmungen herleiten.

Solche Forderungen sind zunächst die Mietszinsforderungen (§ 535 B.G.B.) nebst Ansprüchen auf Verzugszinsen, sowie

ausbedungene Vertragsstrafen, sowie die verschiedenartigen Entschädigungsansprüche des Vermieters, als Ersatz der durch Verfolgung seiner sich aus dem Mietsverhältnis herleitenden Rechte entsprungenen Kosten, wie z. B. Prozeßkosten und Versteigerungskosten (§ 1210 mit 1257 B.G.B.), von Verwendungen auf Pfandobjekte, die der Vermieter gemäß § 561 B.G.B. in Besitz genommen hat (§ 1216 mit 1257 B.G.B.); ferner Entschädigungsansprüche, die sich aus dem Verhalten des Mieters ergeben (§§ 548, 545_2, 549_2, 557 B.G.B.), so wegen Veränderung oder Verschlechterung der gemieteten Sache durch vertragswidrigen Gebrauch durch den Mieter, wegen unterlassener Anzeige von eingetretenen Mängeln der Mietsräume, wegen eines einem dritten beim Gebrauch zur Last fallenden Verschuldens, falls Mieter den Gebrauch der Mietssache diesem Dritten überlassen hat, und wegen Zurückhaltung der Mietssache nach Beendigung des Mietsverhältnisses.

Schließlich werden zu den pfandgesicherten Forderungen noch solche zu rechnen sein, die an sich zwar keine Mietszinsforderungen sind, jedoch für Nebenleistungen des Vermieters geltend gemacht und gewöhnlich in den Mietszins mit eingerechnet zu werden pflegen, wie Forderungen für Beheizung, Beleuchtung, Bedienung. Dagegen fallen nicht hierunter die für den Mieter vom Vermieter gemachten baren Auslagen, Darlehne, Forderungen für Wäsche oder gelieferte Beköstigung, denn sie leiten sich nicht aus dem Mietsverhältnis her, sondern entstehen aus besonders abgeschlossenen Rechtsgeschäften, wie Darlehn, Werkvertrag u. s. w. —

Eine allgemeine Regel, inwieweit Forderungen aus solchen Nebenleistungen des Vermieters als Forderungen aus dem Mietsverhältnis anzusehen sind, kann nicht aufgestellt werden, wird vielmehr der Beurteilung und Entscheidung jedes einzelnen konkreten Falles zu überlassen sein [1]).

[1]) vergl. hierzu v. Staudinger 336 2, Oertmann a. a. O. 281 b. β, Fuld a. a. O. S. 173 f., Mittelstein S. 185 f. f., Sieber a. a. O. S. 10 f., Brückner a. a. S. 84, Jäger a. a. O. S. 365, Anm. 30.

Der klare Wortlaut des § 559. S. 1 B.G.B. läßt keinen Zweifel aufkommen, daß alle solche Forderungen, soweit sie nur aus dem Mietsverhältnis stammen, durch das gesetzliche Pfandrecht gesichert sind [1]).

Wenn das B.G.B. in seinen weiteren Bestimmungen bezüglich dieser pfandgesicherten Forderungen einige zeitliche Grenzen zieht (§§ 559. S. 2 und 563. B.G.B.), so beengen diese Grenzen nicht den Umfang, sondern nur die Geltendmachung des Pfandrechts, wie dies der Wortlaut des § 559 S. 2 B.G.B. lehrt: „für künftige Entschädigungsforderungen und für den Mietszins für eine spätere Zeit als das laufende und folgende Mietsjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden". —

Hätte der Gesetzgeber den Umfang des Pfandrechtes beschränken wollen, so hätte § 559 lauten müssen: „Der Vermieter eines Grundstücks hat für seine Forderungen aus dem Mietsverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters außer für künftige Entschädigungsforderungen und außer für den Mietszins für eine spätere Zeit als das laufende und folgende Mietsjahr".

Das B.G.B. sagt aber ausdrücklich, ebenso wie im § 563 bezüglich der Forderungen, die an sich vom Pfandrecht gedeckt sind, „das Pfandrecht kann nicht geltend gemacht werden".

Das Pfandrecht des Vermieters wird daher als für alle Forderungen aus dem Mietsverhältnis bestehend anzusehen sein [2]), mögen diese Forderungen in der Vergangenheit, Gegenwart oder Zukunft liegen. Dies wird bei der Rangbestimmung des Pfandrechtes von Bedeutung sein [3]).

[1]) v. Staudinger a. a. O. II. zu § 559 IV. 2.

[2]) Sieber a. a. O. S. 10 f. S. 41, v. Staudinger a. a. O. zu § 559 IV. 2, Oertmann a. a. O. zu 559. Anm. 2. 6. Borcherdt a. a. O. S. 71, Brückner a. a. O. S. 84 f, Fränkel a. a. O. S. 52, Mittelstein a. a. O. S. 184 f.

[3]) Jacobi a. a. O. S. 11 f. und Sieber a. a. O. S. 11 Abs. 1 am Ende.

§ 4.

Objekt des Vermieterpfandrechts.

I. Sachen.

Das Pfandrecht des Vermieters ergreift die eingebrachten Sachen des Mieters (§ 559 B.G.B.)

Nach § 90 B.G.B. sind unter Sachen nur körperliche Gegenstände zu verstehen. Diese Bestimmung „nur körperliche Gegenstände" ist eine einschränkende im Gegensatz zum Begriff „Sache" im römischen und gemeinen Recht (res corporales und res incorporales). — Man hat unter Sache im Sinne des B.G.B. im Gegensatz zu Forderungen und Rechten, den geistig wahrnehmbaren Vorstellungen, sinnlich wahrnehmbare Vorstellungen, stoffliche Wahrnehmbarungen zu verstehen, „einen körperlichen Gegenstand d. h. ein Stück der unfreien Natur [1])."

Es gehören also hierher z. B. Möbel, Kleider, Wäsche, Bücher, Schmucksachen, Waren, Geld [2]) auch Tiere. Die Erzeugnisse eingebrachter Sachen werden nach § 1212 in Verbindung mit § 1257 B.G.B. ebenfalls vom Vermieterpfandrechte ergriffen, nicht dagegen die Civilfrüchte [3]).

Fraglich ist, inwieweit danach Papiere des Mieters unter den Begriff Sache im Sinne des § 559 B.G.B. fallen?

Da die Sachen des Mieters dem Vermieter als Pfand dienen sollen, er also Deckung seiner Forderungen daraus ziehen und nicht nur in Ausübung eines Retentionsrechtes einen Zwang auf den Schuldner zur Bewirkung der geschuldeten Leistung ausüben soll [4]) so werden hier als Sachen im erwähnten Sinne nur solche Papiere in Betracht kommen, die zur selbständigen Verwertung geeignet sind.

---

[1]) Planck a. a. O. S. 127. 2.

[2]) hierfür a. M. Scherer a. a. O. zu § 559 N. 10 a. S. 744, Fränkel a. a. O. S. 49.

[3]) v. Staudinger a. a. O. zu § 1212. Anm. b.

[4]) vergl. oben S. 6, 7.

Auszuscheiden sind sonach außer Sachen und Papieren ohne jeden Vermögenswert solche, die einen Wert nur für den Mieter selbst haben, wie Familienpapiere und bloße Beweispapiere [1]).

Dagegen sind zu den pfandbelasteten Sachen zu rechnen Skripturobligationen, insoweit sie selbständige Träger der in ihnen verbrieften Werte sind, bei denen auch besonders die Uebertragung sachenrechtlich gestaltet ist, und die auch vom B.G.B. den Sachen in manchen Beziehungen gleichgestellt sind, wie Inhaberpapiere, (§§ 1084, 1293 B.G.B.) Grundschuldbriefe auf den Inhaber gestellt (§ 1195 B.G.B.) und die Karten und Marken des § 807 B.G.B., oder ähnliche Urkunden, in denen ein Gläubiger nicht bezeichnet ist [2]).

Dagegen wird das Pfandrecht nicht auszudehnen sein auf Hypothekenbriefe, Grundschuldbriefe, (ausgenommen die auf den Inhaber gestellten), Rentenschuldbriefe, eingebrachte Schuldurkunden sowie die im § 808 B.G.B. erwähnten inhaberpapierähnlichen Namenspapiere wie z. B. Sparkassenbücher, Pfandscheine und Versicherungspolizen sowie Depotscheine, welche, obgleich mit der Bestimmung ausgegeben, daß die in der Urkunde versprochene Leistung an jeden Inhaber bewirkt werden kann, nur Beweispapiere bleiben und nur als Accessionen der durch sie beurkundeten Forderungen Gegenstand des Verkehrs, aber keine selbständigen Wertträger sind [3]).

„Indossabele Papiere (Wechsel) sind nicht in gleichem Maße wie die Inhaberpapiere im Papiere verkörpert; sie unterliegen dem Pfandrecht nicht [4])." Für sie gibt § 1292 B.G.B. nur die Vorschrift, daß hinsichtlich ihrer Verpfändung ent-

[1]) vergl. Sieber a. a. O. S. 16.

[2]) vergl. Oertmann a. a. O. zu 559. Anm. 4, v. Staudinger a. a. O. zu § 559 IV. 1 a., Sieber a. a. O. S. 14., Mittelstein a. a. O. S. 182, Borcherdt a. a. O. S. 70., Jacobi a. a. O. S. 13 f., Brückner a. a. O. S. 81 Anm. 3.

[3]) wie vorher, ferner Matthiaß a. a. O. S. 491. 3, a. Jäger a. a. O. S. 362 18., Rehbein a. a. O. 1 S. 77. f.

[4]) Förster-Eccius a. a. O. S. 211. Anm. 244.

sprechender Regeln wie für die Verpfändung beweglicher körperlicher Sachen gelten sollen. Doch fehlt es an einer Sondervorschrift, durch welche diese Papiere hinsichtlich des Pfandrechts im allgemeinen und damit auch hinsichtlich der Entstehung gesetzlicher Pfandrechte körperlicher Sachen gleichgestellt sind, wie dies in §. 1293 B.G.B. für Inhaberpapiere geschehen ist [1]).

Rechte unterliegen dem Vermieterpfandrecht nicht, doch ist noch die Frage zu erörtern, ob dieser Fall nicht doch auf Grund des Prinzips der dinglichen Surrogation des § 281 B.G.B. eintreten könnte? So z. B. bezüglich des Anspruchs auf die Versicherungssumme für verbrannte eingebrachte Sachen.

Scherer [2]) nimmt dies auf Grund des Surrogationsprinzips des § 281 B.G.B. an. Dieser Annahme kann jedoch nicht beigepflichtet werden.

Das Surrogationsprinzip des § 281 B.G.B. ist dort in §§ 1127—1129 ausdrücklich für die Hypothek anerkannt. Diese Sondervorschrift wäre aber überflüssig gewesen, wenn das Surrogationsprinzip des § 281 B.G.B. die ihm von Scherer zugesprochene Ausdehnung hätte. Eine solche Ausdehnung dürfte der Absicht des Gesetzgebers nicht entsprechen; es ist vielmehr anzunehmen, daß, wie Jacobi [3]) dies ausführt, aus dieser positiv für die Hypothek gegebenen Bestimmung folge, daß die Hypothek sich ohne dieselbe nicht auf die Forderung gegen den Versicherer erstrecken würde. Diese Annahme dürfte auch dadurch Bestätigung finden, daß ein auf weitere Ausdehnung des Surrogationsprinzips gerichteter Antrag abgelehnt wurde [4]).

---

[1]) Jacobi a. a. O. S. 14., v. Staudinger a. a. O. II. zu § 559. IV, 1., Sieber a. a. O. S. 14. a. M. hierfür, Oertmann a. a. O. zu § 559. 4, Pagener a. a. O. S. 16 f., Brückner a. a. O. S. 81. Anm. 3.

[2]) a. a. O. zu § 559 f. f. Anm. 10 c., vergl. hierzu auch Ausführung v. Jacobi a. a. O. S. 16 Abs. 3.

[3]) a. a. O. S. 17.

[4]) Protokolle 227 III. S. 449 f. f.

Da nun für das Fahrnispfandrecht solche positive Bestimmung fehlt, erstreckt es sich auch nicht so weit, und ebensowenig das gesetzliche Vermieterpfandrecht. (1257 B.G.B.) [1]).

Hat der Mieter die Versicherungssumme in bar erhalten, so wird sich das Pfandrecht des Vermieters auf dieses Geld, als Sache des Mieters, erstrecken. Ebenso wird das Pfandrecht bei einem eventuellen Verkauf der Pfandsache durch den Gläubiger den daraus erzielten Erlös ergreifen, soweit derselbe die zur Befriedigung des Pfandgläubigers nötige Summe übersteigt. (§ 1247 S. 2 B.G.B.).

Erfolgt jedoch ein Verkauf der Pfandsache entgegen der Regel des § 1238 Abs. 1 B.G.B. zulässiger Weise (§§ 1243, 1245 B.G.B.) nicht gegen Barzahlung, so hat der Pfandschuldner in Höhe des nicht zur Befriedigung des Pfandgläubigers dienenden Ueberschusses des Preises eine Forderung an den Ersteher des Pfandes, und diese Forderung tritt dann gemäß § 1247 S. 2 B.G.B. an Stelle des Pfandes und wird so vom Pfandrecht des Vermieters ergriffen 1257 B.G.B. [2]).

Ein für diese Forderung bestelltes Pfandrecht würde ebenfalls vom Pfandrechte des Vermieters ergriffen werden [3]). (§§ 1280, 1274, 1250, 1, 1257 B.G.B.)

II. Sachen des Mieters.

Nur Sachen des Mieters unterliegen dem Vermieterpfandrecht [4]), d. h. solche Sachen, die Eigentum des Mieters sind, daher nicht Sachen dritter Personen, die vom Mieter zwar eingebracht, aber von ihm z. B. nur entliehen, gemietet oder ihm zur Aufbewahrung übergeben sind, und ebenso ab-

[1]) Jacobi a. a. O. S. 17. ebenso Sieber S. 15. Anm. 1. Jäger a. a. O. S. 362 18. Mittelstein S. 181 I a. Pagener a. a. O. S. 17 f.

[2]) Sieber a. a. O. S. 15. 59 f. Pagener a. a. O. S. 17.

[3]) Sieber a. a. O. S. 15. 59 f. Jacobi a. a. O. S. 16.

[4]) § 559. B.G.B.

weichend vom gemeinen aber im Anschluß an das preußische Recht die Sachen des Untermieters [1])

Ein in der Praxis recht häufig vorkommender Fall wird es daher sein, daß dem Pfandrecht des Vermieters entzogen sind solche Sachen, die vom Mieter auf Abzahlung unter Eigentumsvorbehalt des Verkäufers gekauft sind, z. B. eine Wohnungseinrichtung, die der Mieter auf Grund eines bei den Abzahlungsgeschäften üblichen Möbelleihvertrages erstanden hat, d. h. durch unbedingten Kauf, bei dem jedoch der Eigentumsübergang vom Verkäufer auf den Käufer durch völlige Zahlung des Kaufpreises bedingt ist. Freilich werden diese Sachen nur so lange pfandfrei bleiben, bis der Preis völlig gezahlt ist, und damit das Eigentum daran auf den Mieter übergeht. Ebenso unterfallen auch die vom Mieter gemieteten, entliehenen oder ihm zur Aufbewahrung übergebenen Sachen dem Pfandrechte des Vermieters in dem Augenblicke, in dem der Mieter das Eigentum daran erwirbt, und auch erst von diesem Augenblicke an [2]).

Ferner werden in der Regel pfandfrei bleiben die Sachen der Ehefrau und der Kinder des Mieters [3]). Treten jedoch Ehefrau oder Kinder des Mieters dem Vermieter ebenfalls als Kontrahenten gegenüber, etwa durch Mitunterschreiben des Mietskontraktes, so unterliegen natürlich auch ihre Sachen dem Pfandrecht.

Ohne daß die Ehefrau dem Vermieter als Mitkontrahent ihres Mannes entgegentritt, werden jedoch ihre Sachen vom Pfandrechte des Vermieters ergriffen werden, soweit dieselben nach dem bestehenden ehelichen Güterrechte unter das Gesammtgut fallen, da dieses für die Verbindlichkeiten des Ehemannes haftet, so bei der allgemeinen Gütergemeinschaft (§§ 1438 Abs. 1 u. 2, 1459 Abs. 1. B.G.B.), bei der Errungenschaftsgemeinschaft hinsichtlich des von der Frau während der Ehe

[1]) Denkschrift S. 72, Protokolle 116 II.
[2]) vergl. Sieber a. a. O. S. 39.
[3]) vergl. Motive II. 405., Protokolle II. 205.

Erworbenen (§§ 1519, 1530, B.G.B.), bei der Fahrnisgemeinschaft, soweit nicht Sachen zum eingebrachten Gute gehören, (§§ 1549, 1550 B.G.B.) und bei der fortgesetzten Gütergemeinschaft [1]). —

Zu Gunsten des Vermieters kommt ferner noch bezüglich der Sachen der Ehefrau des Mieters die Vermutung des § 1362 B.G.B., die sogenannte praesumptio Muciana, in Betracht, die den Vermieter zu der Annahme berechtigt, daß die im Besitze eines der Ehegatten oder beider Ehegatten befindlichen beweglichen Sachen dem Manne gehören mit Ausnahme der ausschließlich zum persönlichen Gebrauch der Frau bestimmten Sachen, womit die Beweislast für das Gegenteil der Frau auferlegt ist.

Eine weitere allgemeine Vermutung für das Eigentum des Mieters an den eingebrachten Sachen gibt das B.G.B. nicht; ein dahingehender Antrag wurde zwar in der zweiten Lösung gestellt, aber abgelehnt, da durch Aufstellung einer so allgemeinen Vermutung dritte Personen in der Geltendmachung ihres Rechtes leicht gefährdet werden könnten [2]).

Immerhin wird der Vermieter zunächst sein Pfandrecht an allen auf dem vermieteten Grundstück befindlichen Sachen, soweit dies zulässig ist [3]), geltend machen können, analog wie das Pfändungsrecht des Gerichtsvollziehers in erster Reihe auf alle im Gewahrsam des Schuldners befindlichen Gegenstände sich erstreckt [4]).

Es ist hier nach eine nähere Betrachtung von Wichtigkeit darüber, wie sich das Vermieterpfandrecht gegenüber Sachen dritter Personen verhält, die sonst zum Vermieter in keiner

[1]) Gegen die Gefahr, daß der Mieter seine Sachen dem Pfandrechte durch entgeltliche oder unentgeltliche Uebertragung auf seine Ehefrau entziehen könnte, schützt den Vermieter das Reichsanfechtungsgesetz v. 21. Juli 1879, siehe auch § 31 Nr. 2 K. O.

[2]) Protokolle II 205, 206.

[3]) vergl. unten Teil IV, V. S. 33 ff. dieser Abhandlung.

[4]) v. Staudinger a. a. O. II zu 559 IV. 2 e.

näheren Beziehung stehen, deren Sachen aber von ihm eingebracht, sich in seinem Besitz auf dem gemieteten Grundstücke befinden, und wie der gute Glaube des Vermieters in Ansehung dieser Sachen wirkt. —

Man muß hier von dem Grundsatze, der Grundregel des § 559 B.G.B. ausgehen: „der Vermieter hat ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters".

Danach kann das Pfandrecht an Sachen dritter Personen nicht bestehen.

Daher wird die Anwendung der gemäß § 1207 B.G.B. für das vertragsmäßige Pfandrecht geltenden Vorschriften mit dem deutschrechtlichen Grundsatz: „Hand muß Hand wahren" auf das gesetzliche Pfandrecht nach § 1257 B.G.B. ausgeschlossen sein.

§ 1207 B.G.B. läßt die für den Erwerb des Eigentums geltenden Vorschriften der §§ 932, 934, 935 B.G.B. mit dem Grundsatze: „Hand muß Hand wahren" nur auf die Vorpfändung, also nur auf die Entstehung des Pfandrechtes Anwendung finden. § 1257 B.G.B. verfügt aber die entsprechende Anwendung der Vorschriften über das durch Rechtsgeschäft bestellte Pfandrecht auf ein kraft Gesetzes bereits entstandenes Pfandrecht, nicht jedoch die Anwendbarkeit der für die Bestellung des ersteren geltenden Vorschriften auf die Entstehung des letzteren.

Der gute Glaube des Vermieters an das Eigentum des Mieters an den eingebrachten Sachen wird also nicht geschützt [1]).

[1]) vergl. Sieber a. a. O. S. 31 f., Borcherdt a. a. O. S. 70, Mittelstein a. a. O. S. 183. Brückner a. a. O. S. 82, Cosack II. S. 312, Oertmann a. a. O. zu § 559, 2 a, Enneccerus-Lehmann a. a. O. I S. 572, § 264 II 1, Matthiaß a. a. O. S. 491, Jaeger a. a. O. S. 364. Anm. 25, Dernburg B.G.B. II, §, 229 30, Planck a. a. O. § 559 2 c., Biermann a. a. O. § 1257 3, Fischer-Henle § 1257 1, Fuld a. a. O. S. 174, Hirschfeld S. 35, Labes in deutsch. Jur. Zeitung V. S. 225, Jacobi S. 26 f. f., Pagener S. 28, Bachert S. 50, Hirschfeld a. a. O. S. 40 Anm, 33,— a. M.: Scherer der a. a. O. S. 741 § 559 f. f. Anm. 2 ebenso, aber in der deutschen Juristen Zeitung V S. 202 f. S. 318 dagegen entscheidet. Endemann a. a. O. II S. 545 Anm. 19.

Zu erwähnen sind hier ferner noch die Gesichtspunkte, aus denen ein bei der Beratung des B.G.B. eingebrachter Antrag (Antrag 8 Prot. II S. 196), wonach auch „eingebrachte Sachen eines Dritten dem Vermieter haften sollten, soweit dieselben zur Einrichtung einer gemieteten Wohnung dienen, wenn der Mieter diese Sachen vor oder bei deren Einbringung dem Vermieter als die seinigen bezeichnet hat, der Vermieter das Recht des Dritten nicht kannte, seine Unkenntnis auch nicht auf grober Fahrlässigkeit beruhte", — von der II. Kommission abgelehnt wurde. Es ist hierzu ausgeführt, daß der Schutz des guten Glaubens, einen Eingriff in die Rechte dritter enthaltend, sich bei Uebertragung des Eigentums, bei vertragsmäßiger Verpfändung beweglicher Sachen und bei anderen die Einräumung eines dinglichen Rechtes betreffenden Rechtsgeschäften rechtfertige, daß aber hier, wo das Pfandrecht nicht durch Rechtsgeschäft, sondern durch den tatsächlichen Akt der Einbringung entstehe, wo also gerade die rechtsgeschäftliche Verfügung über die betreffenden Sachen, welche die Annahme des Erwerbers a domino und daher den Schutz des guten Glaubens rechtfertigt, fehle, ein gleiches Bedürfnis des Schutzes des guten Glaubens nicht vorliege, wie im rechtsgeschäftlichen Verkehr [1]). —

Es wird hier ferner noch hervorgehoben, daß die tatsächlichen Lebensverhältnisse den Vermieter auch nicht zur Annahme berechtigen, daß die zur Wohnungseinrichtung eingebrachten Sachen Eigentum des Mieters seien, da sehr oft der Mieter nur mit gemieteten oder geliehenen, in den häufigsten Fällen aber mit Mobiliar einziehen wird, das in Abzahlungsgeschäften gekauft und mit dem Eigentumsvorbehalt des Verkäufers belastet ist [2]).

Gerade in solchen Fällen, weniger bemittelten Mietern gegenüber, wird das Vermieterpfandrecht am häufigsten praktisch zur Anwendung kommen.

[1]) vergl. Protokolle II. 115 u. auch Motive S. 405.
[2]) vergl. Protokolle II. 115 u. auch Motive S. 405.

III. Eingebrachte Sachen.

Die Sachen des Mieters müssen eingebracht sein, um vom Pfandrecht des Vermieters ergriffen zu werden. (§ 559 B. G. B.)

Darüber, was unter „eingebrachten Sachen" zu verstehen ist, enthält das B. G. B. keine näheren Bestimmungen, wie z. B. der code civil, Art. 2102 dem Vorzugsrecht des Vermieters unterwirft „tout ce qui garnit la maison"; das schweiz. Bundesgesetz Art 294 „die beweglichen Sachen, welche zur Einrichtung oder Benutzung der gemieteten Räume gehören".

Daß der vom Gesetz gebrauchte Ausdruck „eingebrachte Sachen", als in der Wissenschaft und Praxis hergebracht einen klaren und bestimmten Sinn ergiebt, wie dies in den Motiven (II S. 404) betont wird, dürfte dahingestellt bleiben.

„Die Einbringung ist eine der juristischen Tatsachen, von deren Vorhandensein das Gesetz die Entstehung des Vermieterpfandrechtes abhängig macht"[1]). Es ist darunter die Herbeiführung des tatsächlichen Zustandes zu verstehen, der dem Vermieter die Möglichkeit einer gewissen Gewaltsausübung über die Sachen des Mieters giebt.

Dies tatsächliche Verhältnis des Vermieters zu den Sachen des Mieters, wie es durch die Einbringung herbeigeführt wird, entspricht dem Besitz der Pfandsache durch den Pfandgläubiger beim vertragsmäßigen Pfandrechte; es ist erforderlich um dem Vermieter die Geltendmachung seines Pfandrechtes zu ermöglichen, und um den Grundsatz von der Erkennbarkeit des Pfandrechtes aufrecht zu erhalten.

Beides aber wird erreicht durch Hineinschaffen der Sachen des Mieters in das Grundstück, in den Machtbereich des Vermieters und auf fremden Grund und Boden"[2]).

Handelt es sich daher nicht um totale, sondern nur um partielle Vermietung eines Grundstücks, so werden als ein-

[1]) Windscheid a. a. O. I. S. 265 Nr. a.
[2]) Vgl. hierzu S. 5, 6 dieser Abhandlung.

gebracht und daher dem Pfandrechte des Vermieters unterliegend nicht nur die Sachen anzusehen sein, die lediglich in die gemieteten Räume gebracht sind[1], sondern auch solche, die z. B. in den Hof, auf Vorplätze, überhaupt auf einen dem Herrschaftsverhältnis des Vermieters am Grundstück unterliegenden Teil desselben gebracht sind.

Andrerseits wird sich daher das Pfandrecht des Vermieters, dem nur ein Recht an einem Teil des Grundstücks zusteht, z. B. des Aftervermieters, nur auf die in diesen Teil, z. B. eine Etage, eingebrachten Sachen seines Mieters erstrecken, da seine Machtsphäre sich nur auf diesen Raum und die dazu führenden Treppen und Gänge, in deren Mitbesitz er sich befindet, erstreckt[2].

Von der römisch rechtlichen Anschauung, die das Pfandrecht des Vermieters auf die invecta et illata beschränkt, quae ut ibi sint, illata fuerint[3], d. h. die zum dauernden Aufenthalt in den Mietsräumen eingebrachten Sachen, hat sich das B. G. B. freigehalten. Die Zweckbestimmung der Sachen, ob sie also für die Dauer des Mietsverhältnisses eingebracht sind, oder nur vorübergehend, wie z. B. zur Weiterveräußerung bestimmte Waren, ist hier ohne Bedeutung, sie sind alle eingebrachte Sachen im Sinne des § 559 B. G. B.[4]. Bezüglich der letzteren folgert Fischer[5] ihre Eigenschaft als eingebrachte und damit dem Pfandrecht unterworfene Sachen aus der Bestimmung des § 560 Satz 2: „Der Vermieter kann der Entfernung (von Waren) nicht

[1]) so. Fuld. a. a. O. S. 181. f., Borcherdt a. a. O. S. 69, Anm., Brückner S. 87.

[2]) Vgl. Sieber a. a. O. S. 21 ff., Jacobi a. a. O. S. 19 ff. Mittelstein a. a. O. S. 180.

[3]) l. 7. § 3 Dig. XX. 2.

[4]) ebenso Fuld, a. a. O. S. 180, Sieber, a. a. O. S. 27 Scherer a. a. O. zu 559 ff. Anm. 10 b., v. Staudinger, a. a. O. z. 559. IV. c.

[5]) a. a. O. S. 23.

widersprechen, wenn sie im regelmäßigen Betriebe des Geschäfts des Mieters erfolgt", indem er zutreffend ausführt: „Wenn der Vermieter danach der Entfernung der Waren widersprechen könne, sofern sie nicht im regelmäßigen Geschäftsbetriebe erfolge, so mußten doch diese Waren vom Pfandrecht ergriffen werden"[1].

Eingebrachte Sachen, die der Mieter mit dem Grundstück oder Gebäude fest verbindet, indem er z. B. in der Mietswohnung einen eigenen Dauerbrandofen aufstellt, würden gemäß § 94, B. G. B. wesentliche Bestandteile des Grundstücks oder Gebäudes werden und als solche nach § 93 B.G.B. nicht Gegenstand besonderer Rechte und daher auch nicht Gegenstand des Vermieterpfandrechts sein können.

Da eine solche Verbindung jedoch in der Regel nur eine vorübergehende, d. h. für die Dauer des Mietsverhältnisses berechnete sein wird, so fallen diese Sachen unter § 95 B. G. B. welcher bestimmt, daß solche Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden oder in ein Gebäude eingefügt sind, nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks oder Gebäudes gehören. Diese vom Mieter mit dem Grundstück verbundenen oder in das Gebäude eingefügten Sachen behalten daher ihre Selbständigkeit und unterfallen auch dem Vermieterpfandrecht[2].

Ein Recht, die Einbringung von Sachen zu verlangen, ist dem Vermieter abzusprechen[3].

Die Sachen müssen auf Grund des Mietsvertrages eingebracht sein, d. h. der Mieter muß sie in Ausübung des ihm auf Grund des Mietsvertrages zustehenden Rechtes am Grundstück eingebracht haben. Die Einbringung, an sich nur

[1] Fischer, a. a. O. S. 23. vgl. auch Jacobi, a. a. O. S. 22 f.

[2] ebenso Sieber, a. a. O. S. 19, vergl. auch Fuld, a. a. O. S. 180.

[3] vergl. Raatz, a. a. O. S. 44, dagegen Scherer, a. a. O. zu 559 N. 14, S. 745.

ein tatsächlicher Vorgang, ist daher als eine auf dem Willen des Mieters beruhende Handlung desselben anzusehen, so daß Sachen des Mieters, die ohne seinen Willen in die gemieteten Räume gelangen, etwa durch dritte Personen, Tiere oder Naturgewalten, nicht als eingebracht gelten und daher dem Pfandrecht auch nicht unterliegen[1]).

Ebenso verhält es sich mit Sachen, die etwa auf Grund eines anderen Vertrages z. B. eines Leih-, Verwahrungs- oder eines anderen Mietsvertrages eingebracht sind, es sei denn, daß für letzteren Fall zwischen den verschiedenen Mietsverträgen nach dem Willen der Parteien ein einheitlicher Zusammenhang besteht[2]).

Sind Sachen schon vor dem Beginne der Mietszeit eingebracht, so tritt an ihnen das Pfandrecht erst mit dem Beginne der Mietszeit in Kraft[3]), denn vorher kann von einer Einbringung im Sinne des § 559 B. G. B. keine Rede sein (vergl. letzten Absatz der vorigen Seite), und das Pfandrecht des Vermieters, welches auf dem Mietsvertrag beruht, kann auch erst in Erscheinung treten, sobald dieser wirksam wird.

IV. Sachen, die der Pfändung unterworfen sind.

Eine Einschränkung für das Pfandrecht des Vermieters stellt § 559, S. 3, B.G.B. auf mit der Bestimmung: „Das Pfandrecht erstreckt sich nicht auf die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen."

Hierzu gehören zunächst die in § 811 C. P. O. in 13 Nummern aufgezählten Gegenstände. Ferner nach Reichsgesetz vom 28. Oktober 1871 das Inventar der Posthaltereien sowie nach Reichsgesetz betr. die Unzulässigkeit der Pfändung

[1]) Mittelstein, a. a. O. S. 179, Sieber, a. a. O. S. 34—39, vgl. auch hierzu Fischer, a. a. O. S. 30 f.

[2]) Mittelstein, S. 181, Riendorf, S. 243, Sieber, S. 39, Fuld, S. 182.

[3]) Fuld, S. 181.

von Eisenbahnfahrbetriebsmitteln vom 3. Mai 1886 die fahrbetriebsmittel der Eisenbahnen.

Nach dem klaren Wortlaut des § 559, S. 3, B. G. B. kommt das Pfandrecht des Vermieters an diesen der Pfändung nicht unterworfenen Sachen garnicht zur Entstehung, und ist nicht etwa nur die Geltendmachung des Pfandrechts an diesen Sachen ausgeschlossen.

Eine dieser im öffentlichen Interesse gegebenen zwingenden Vorschrift[1]) des § 559, S. 3, B. G. B zuwiderlaufende Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter würde nichtig sein[2]). Gegen eine Umgehung dieser Vorschrift durch rechtsgeschäftliche Verpfändung der gemäß § 559, S. 3, B. G. B. dem Vermieterpfandrecht entzogenen Sachen wird dagegen in Anbetracht des Fehlens eines allgemeinen Veräußerungsverbotes hinsichtlich dieser Sachen nichts einzuwenden sein[3]).

Streitig ist, ob dem Pfandrechte des Vermieters auch die Sachen des § 812 C. P. O. entzogen sind, d. h. solcher Sachen, „die zum gewöhnlichen Hausrate des Schuldners gehören und im Haushalt des Schuldners gebraucht werden", und die nicht gepfändet werden *sollen*, wenn ohne Weiteres ersichtlich ist, daß „durch deren Verwertung nur ein zu ihrem Werte außer allem Verhältnis stehender Erlös erzielt werden würde." (§ 812 C. P. O.)

Man muß sich hier der dies verneinenden Mehrheitsansicht anschließen, die sich stützt auf den klaren Wortlaut des § 559, S. 3, B. G. B., die mit dem des § 812 C. P. O. „*Der Pfändung nicht unterworfen*" — übereinstimmt und daher keinen Anlaß gibt zur Annahme, daß die Sachen des § 812 C. P. O., die nicht gepfändet werden *sollen*, im Gegensatz zu denen des § 811 C. P. O., die

[1]) vgl **Motive**, S. 406.

[2]) v. **Staudinger**, a. a. O. zu § 559. V. 2. **Fuld**, S. 179. **Rubner**, a. a. O. S. 21. **Oertmann**, a. a. O. zu 559 2 c.

[3]) v. **Staudinger**, a. a. O. zu 559 V. 2.

nicht gepfändet werden können, dem Vermieterpfandrecht ebenfalls entzogen sein sollen.

Die Vorschrift des § 812 C. P. O. ist lediglich instruktioneller Natur und verpflichtet den Gerichtsvollzieher zu einer Prüfung, inwieweit die die Pfändung verbietenden Voraussetzungen des § 812 C. P. O. vorliegen. Eine entgegen diesen Vorschriften vorgenommene Pfändung ist daher nicht nichtig wie in den Fällen des § 811 C. P. O., sondern kann nur im Wege der Erinnerung gemäß § 766 C. P. O. beseitigt werden[1]).

Diese Sachen sind daher der Pfändung unterworfen und daher auch dem Vermieterpfandrecht.

Hätte sie der Gesetzgeber dem Vermieterpfandrecht entziehen wollen, wie dies vielleicht mit Rücksicht auf die sozialen Verhältnisse wünschenswert gewesen wäre, so hätte er eine diesbezügliche ausdrückliche Bestimmung treffen müssen[2].)

Der hier vertretenen Ansicht ließe sich vielleicht noch entgegensetzen, daß hier der Zweck des Pfandrechts, Sicherung und Deckung der dadurch gesicherten Forderungen zu schaffen, in Ansehung der Sachen des § 812 C. P. O. nur sehr mangelhaft und in unbilliger Weise auf Kosten des Mieters erreicht werden wird, in Anbetracht des durch den Verkauf dieser Sachen zu erzielenden kleinen Gewinnes, der außer allem Verhältnis zu dem dadurch vielleicht für den Schuldner entstehenden Schaden steht. Immerhin aber wird bei noch so kleinem Erlös der Zweck der Pfandverwertung gewahrt bleiben.

Aus eben diesem Grunde wird der Mieter der Geltendmachung des Pfandrechtes durch den Vermieter an diesen

[1]) Sydow u. Busch, a. a. O. zu § 812, 3.

[2]) ebenso z. B. Mittelstein, a. a. O. S. 182, Sieber, a. a. O. S. 17, Borcherdt, a. a. O. S. 70, Brückner, Planck, a. a. O. zu § 559, 3, Enneccerus-Lehmann, a. a. O. S. 572, Fischer-Henle, § 559, Anm. 7, Sydow-Busch, a. a. O. § 812, 3. —

Sachen auch nicht mit § 226 B. G. B. entgegentreten können[1]), denn derselbe ist nicht schon dann anwendbar, wenn sittliche Rücksichten die Ausübung eines Rechtes verbieten, sondern aus dem Worte „nur" im Texte des § 226 B. G. B. ist zu entnehmen, daß zur Anwendung desselben erforderlich ist, daß überhaupt kein weiterer Zweck besteht, als dem Schuldner Schaden zuzufügen[2]).

Teil IV.

Geltendmachung des Vermieterpfandrechts.

§ 1.

Forderungen, für die das Pfandrecht geltend gemacht werden kann.

Während dem Vermieter ein gesetzliches Pfandrecht für alle seine Forderungen aus dem Mietsverhältnis zusteht[3]), legt ihm das B. G. B. hinsichtlich der Geltendmachung dieses Pfandrechts verschiedene Beschränkungen auf.

Die diesbezüglichen negativen Bestimmungen des § 559 B. G. B. lassen sich positiv dahin zusammenfassen.

Der Vermieter kann sein Pfandrecht geltend machen für Mietszinsforderungen, Entschädigungsforderungen sowie alle anderen pfandgesicherten Forderungen aus dem Mietsverhältnis, soweit dieselben zur Zeit der Geltendmachung des Pfandrechts bereits entstanden und fällig sind. — In Ansehung künftiger Forderungen steht ihm die Geltendmachung seines Pfandrechts nur zu für den Mietszins für das laufende und folgende (Mietsjahr § 559, S. 2, B. G. B.); natürlich nur unter der Voraussetzung, daß das Mietsverhältnis während

[1]) Sieber, a. a. O. S. 17.
[2]) vgl. Planck, a. a. O. I § 226. S. 279.
[3]) vgl. oben S. 16 ff. Teil III § 3.

dieser Zeit noch läuft, andernfalls für den Mietszins bis zur Beendigung des Mietsverhältnisses, falls diese innerhalb dieses Zeitraums eintritt, oder bei Miete auf unbestimmte Zeit für den bis zum nächsten zulässigen (gesetzlichen oder vertragsmäßigen) Kündigungstermin laufenden Mietszins[1]). —

[2]) Das Mietsjahr ist der Zeitraum vom ersten Tage des Inkrafttretens des abgeschlossenen Mietsvertrages bis zum entsprechenden Tage des nächsten Kalenderjahres Das Mietsjahr kann daher, braucht aber nicht mit dem Kalenderjahre zusammenzufallen.

Welches das laufende Mietsjahr ist, bestimmt sich nach dem Zeitpunkt der Geltendmachung des Pfandrechtes[3]).

§ 2.

Begriff und Inhalt der Geltendmachung.

Die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters besteht in der Ausübung der ihm auf Grund desselben zur Erreichung des Pfandzwecks zustehenden Befugnisse.

Der Zweck des Rechtes des Vermieters an den eingebrachten Sachen des Mieters, als eines Pfandrechtes, besteht darin, dem Vermieter eine Sicherung der ihm aus dem

---

[1]) vgl. Mittelstein, a. a O. S. 186, ebenso auch Entsch. des O. L. G. Karlsruhe (in Deutsch. Jur. Zeitung, VII. Jahrgang 1902, S. 372) mit der Begründung, daß die Mietszinsforderungen für eine spätere Zeit rein von der Willkür beider Teile (Nichtkündigung) abhingen.

Andere Ansicht, dahingehend, daß im Falle eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietsvertrages über ein Grundstück das Pfandrecht des Vermieters sich auf den Mietszins für ein volles Jahr über das laufende Mietsjahr hinaus erstreckt und dafür geltend gemacht werden kann, vertreten vom O. L. G. zu Hamburg (2 Sen.) im Beschl. v. 19. Sept. 1901. s. Seufferts Archiv, 57, 33. —

[2]) vgl. zu folg. Mittelstein, a. a. O. S. 186, Abs. 2, v. Staudinger a. a. O. zu § 559. VI. 3 b, Faeger, a. a. O. S. 365 zu § 49 III. 2 b. α, Oertmann, a. a. O. zu § 559, 2. b β.

[3]) vgl. Wolff, a. a. O. zu § 49, S. 191, Planck, a. a. O. zu § 559, Nr. 5 a, S. 312.

Mietsverhältnis zustehenden Forderungen durch die Berechtigung zu gewähren, Befriedigung aus den pfandverstrickten Sachen zu suchen[1]).

Da der Vermieter nicht wie der Faustpfandgläubiger den Besitz der Pfandsachen erlangt, sondern zu ihnen nur in ein besitzähnliches tatsächliches Verhältnis tritt, das zur Entstehung und zum Fortbestand[2]) seines Pfandrechtes erforderlich ist und mit der Einbringung von Sachen des Mieters oder in dem Augenblick beginnt, wo eingebrachte Sachen Dritter Eigentum des Mieters werden, so ist er berechtigt, den Fortbestand und die Aufrechterhaltung dieses tatsächlichen besitzähnlichen Verhältnisses zu wahren, und kann dieselbe sowohl vom Mieter wie von dritten Personen beanspruchen. (§§ 1227, 1257 B. G. B.)[3]).

Die dem Vermieter hier gegebenen Befugnisse sind im Einzelnen folgende:

1) Das Recht, der Entfernung pfandverstrickter Sachen vom Grundstück zu widersprechen.
2) Ein Sperrrecht.
3) Das Recht, bereits entfernte Sachen zu verfolgen.
4) Das Recht, sich aus den verstrickten Sachen durch Verkauf derselben zu befriedigen.

I. Das Widerspruchsrecht.

Das Recht, der Entfernung eingebrachter Sachen vom Grundstück zu widersprechen, steht dem Vermieter nach § 560 S. 1, B. G. B. zu.

Dieser Widerspruch des Vermieters muß in einer die Absicht, der Entfernung von Sachen entgegenzutreten, hinreichend kenntlich machenden Weise erfolgen, sei es durch entsprechende mündliche Erklärung, sei es durch entsprechende Handlung, etwa durch Fortschicken der mit dem Abholen der

[1]) vgl. Fuld, a. a. O. S. 172.

[2]) § 560, S. 1, B. G. B., vgl. hierzu auch Teil VI dieser Abhandlung.

[3]) Sieber, a. a. O. S. 49, Matthiaß, a. a. O. S. 492, 6 b.

Sachen beauftragten Leute. Eine allgemeine den Widerspruch betreffende Erklärung im Mietsvertrage wird nicht für genügend erachtet werden können[1]).

Um jedoch den Mieter in seiner Verkehrsfreiheit und im Betriebe seines Gewerbes durch dieses Widerspruchsrecht des Vermieters nicht zu beschränken oder zu behindern, ist dasselbe in drei Fällen unzulässig. (§ 560. S. 2, B. G. B.)

So darf der Vermieter der Entfernung von Sachen nicht widersprechen,

1) wenn sie im regelmäßigen Betriebe des Geschäftes des Mieters erfolgt; also z. B. der Entfernung von Waren, die sich in den zu Verkaufs- oder Lagerzwecken gemieteten Räumen befinden. Jedoch ist das Widerspruchsrecht gegen solche Entfernung immer nur insoweit ausgeschlossen, als die Entfernung in den Grenzen des regelmäßigen Geschäftsbetriebes des Mieters bleibt. Eine Totalräumung des Lagers eines Kaufmannes wird daher nicht unter diese Ausnahme fallen,
2. wenn die Entfernung der Sachen den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entsprechend erfolgt; wenn also z. B. Sachen zur Ausbesserung aus dem Hause gegeben werden, auf die Reise oder zur Ausübung eines Sportes mitgenommen werden, wie Reisegepäck, Gewehre, Fahrräder, Kraftwagen,
3) wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

Aus dem zu betonenden Worte „offenbar" geht hervor, daß so viele Sachen zurückbleiben müssen, daß es auch ohne eingehende Schätzung klar ersichtlich ist, daß die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters genügen[2]).

[1]) v. Staudinger, a. a. O. zu § 560, Anm. 2c. Oertmann, a. a. O. zu § 560, Anm. 1, Fuld, a. a. O. S. 183. — Die Beweislast bezüglich des Widerspruchs trifft den Vermieter, vergl. Motive II. S. 408.

[2]) vergl. v. Staudinger, a. a. O. S. 338. § 560 Anm. 3 b.

Das Vorhandensein der Bedingungen für die beiden ersten Ausnahmefälle kann jedoch nicht Voraussetzung für den dritten Ausnahmefall sein, und ebensowenig darf für jene das Vorhandensein der Bedingung dieses dritten Ausnahmefalls zur Voraussetzung gemacht werden, da andernfalls in manchen Fällen der durch diese Ausnahmebestimmungen im wirtschaftlichen Interesse des Mieters vom Gesetze bezweckter Erfolg in Frage gestellt werden könnte. —

Mit Rücksicht auf diesen Zweck dieser gesetzlichen Vorschrift und auf den Wortlaut des § 560, S. 2: „Der Vermieter *kann* der Entfernung nicht widersprechen . . . ." wird der Schluß auf den zwingenden Charakter dieser Vorschrift gerechtfertigt sein, so daß ein diesbezüglicher Verzicht seitens des Mieters ohne rechtliche Wirkung bleiben wird[1]).

II. Das Sperrrecht.

Soweit der Vermieter, der Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen zu widersprechen berechtigt ist, darf er ihre Entfernung auch ohne Anrufen des Gerichtes verhindern. (§ 561, S. 1, B. G. B.)

Falls also sein Widerspruch erfolglos ist, und die Wegschaffung trotzdem vorgenommen wird, darf er ihr physisch hindernd entgegentreten[2]).

Diese Befugnis stellt sich als ein qualifiziertes Selbsthülfsrecht dar, weil sie eine viel weitgehendere ist, als das Selbsthülferecht des § 229 B. G. B., da die dort für jenes gegebenen Voraussetzungen, — „wenn obrigkeitliche Hülfe nicht rechtzeitig zu erlangen ist, oder ohne sofortiges Eingreifen die Gefahr besteht, daß die Verwirklichung des Anspruchs vereitelt oder wesentlich erschwert wird" — hier fortfällt,

---

[1]) vgl. Jacobi, a. a. O. S. 39 f., Mittelstein, S. 32. v. Staudinger, a. a. O. § 560. Anm. 4.

[2]) Dies sowohl dem Mieter wie jedem anderen gegenüber, der die Entfernung vornehmen will. Vgl. Sieber, S. 49a, Enneccerus-Lehmann a. a. O. S. 573.

und ebenso für den Vermieter nach Ausübung seines Sperrrechtes die für den Fall der Selbsthülfe nach § 230 B. G. B. gegebene Pflicht, die Zwangsvollstreckung zu erwirken oder den dinglichen Arrest zu beantragen[1]).

Diese Befugnis leitet sich aus dem Pfandrechte des Vermieters her und ist nicht als besonderes Zurückbehaltungsrecht anzusehen, wie in den Motiven[2]) auch die ablichtliche Vermeidung der Bezeichnung „Zurückbehaltungsrecht" für diese dem Vermieter nach § 561 B. G. B. zustehende Befugnis hervorgehoben wird, um nicht das obligatorische Retentionsrecht verstehen zu lassen[3]).

Die Ausübung des Sperrrechtes wird immer nur soweit gehen dürfen, als sie notwendig ist, um jenes tatsächliche Verhältnis, in dem der Vermieter sich zu den eingebrachten Sachen befindet, und welches zur Aufrechterhaltung seines Pfandrechts nötig ist, zu wahren.

Inwieweit der Vermieter wegen einer durch die Ausübung dieses qualifizierten Selbsthülferechtes verursachten Verletzung der Rechte des Mieters schadensersatzpflichtig wird, ist nicht nach § 231 B. G. B. sondern nach § 823 B. G. B. zu beurteilen, da es sich hier, wie vorher Seite 37 erwähnt, nicht um des eigentliche Selbsthülferecht des § 229 B. G. B. handelt[4]).

Das Sperrrecht des Vermieters wird jedoch zu einem Recht auf den Besitz der Sachen, wenn der Mieter auszieht, indem § 561, Abs. 1 Nachsatz B. G B. dem Vermieter für diesen Fall das Recht giebt, die Sachen in seinen Besitz zu nehmen.

[1]) vgl. Sieber, a. a. O. S 56, Fuld, a. a. O. S. 184, Borcherdt, a. a. O. S. 74.

[2]) II. S. 409.

[3]) vgl. oben S. 7 dieser Abhandlung.

[4]) Mittelstein, a. a. O. S. 198, Fuld, a. a. O. S. 184, Sieber, a. a. O. S. 56, Planck, a. a. O. zu § 561, 1, v. Staudinger a. a. O. zu § 561 I c.

Zutreffend hebt Sieber[1]) hierzu hervor, daß schon durch Retention der Sachen auf dem Grundstück nach erfolgter Räumung desselben seitens des Mieters der Vermieter Besitzer der Sachen wird. —

Wenn der § 561 B. G. B., Abs. 1, lautet: „Der Vermieter darf die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen, soweit er ihr zu widersprechen berechtigt ist, auch ohne Anrufen des Gerichtes verhindern . . . . .", so verweist dieser Wortlaut durch das Wort „auch" den Vermieter, falls er das ihm zustehende oben geschilderte Sperrrecht nicht ausüben will oder kann, auf den Rechtsweg, durch Anrufung des Gerichts sein Pfandrecht zu wahren. —

Einen kurzen und zweckmäßigen Weg zur Erreichung des Schutzes seiner Interessen bietet dem Vermieter hier die C. P. O. in Form der einstweiligen Verfügung, da es sich hier um die Regelung eines einstweiligen Zustandes handelt. §§ 935 940 C. P. O.[2])

III. Das Verfolgungsrecht.

Sind die dem Pfandrecht des Vermieters unterworfenen Sachen ohne sein Wissen oder trotz seines Widerspruchs bereits vom Grundstück fortgeschafft, so steht es dem Vermieter zunächst frei, unter Nachteile Selbsthülfe zu üben. In diesem Falle, d. h. wenn die Sachen bereits vom Grundstück entfernt sind, wird er Selbsthülfe jedoch nur unter den gewöhnlichen gesetzlichen Voraussetzungen des § 229 B. G. B. ausüben können, also nur, wenn obrigkeitliche Hülfe nicht rechtzeitig zu erlangen ist, und ohne sofortiges Eingreifen die Gefahr besteht, daß die Verwirklichung seines Anspruchs vereitelt oder wesentlich erschwert wird.

Ferner wird hier für die Beurteilung einer eventuellen Schadenersatzpflicht des Vermieters die Vorschrift des § 231 B. G. B. maßgebend sein, und ebenso müßten hier im Falle

---

[1]) a. a. O. S. 56.

[2]) vgl. Rubner, a. a. O. S. 39. f.

der Wegnahme von Sachen die Vorschriften des § 230, Abs. 2, B. G. B. befolgt werden.

Bedient sich der Vermieter dieser Selbsthülfe nicht, führt sie zu keinem Erfolg, oder fehlen ihre gesetzlichen Voraussetzungen, so steht ihm nach § 561, Abs. 2, B. G. B. der Weg der Klage offen.

„Er kann Herausgabe der Sachen zum Zwecke der Zurückschaffung in das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Ueberlassung des Besitzes verlangen." (§ 561, Abs. 2, B. G. B.)

Diese Klage, analog der Eigentumsklage, hat dringlichen Charakter. (§§ 1227 mit 1257, B G. B.)

Sie wird zu richten sein gegen den jeweiligen Besitzer der Sachen, also gegen den Mieter oder gegen dritte Personen[1]), in deren Gewahrsam die fortgebrachten Sachen sich befinden.

Der Klageantrag geht nach § 561, Abs. 2, B. G. B. auf Zurückschaffung der Sachen in das Grundstück, wenn der Mieter dasselbe noch nicht geräumt hat, auf Ueberlassung des Besitzes der Sachen, wenn der Mieter bereits ausgezogen ist, nicht schon wenn er auszieht, im Gegensatz zu § 561 Abs. 1, B. G. B.

Dieser Anspruch des Vermieters ist jedoch insoweit beschränkt, als er nicht der gewöhnlichen Verjährung unterliegt, sondern nur innerhalb der Präklusivfrist von einem Monat seit Kenntnisnahme des Vermieters von der Entfernung der Sachen von diesem geltend gemacht werden kann, da mit dem Ablauf dieser Frist, deren Einhaltung der Richter von amtswegen zu prüfen, der Vermieter zu beweisen hat, das Pfandrecht des Vermieters erlischt. (§ 561, Abs. 2, S. 2, B. G. B).

[1]) Mittelstein, a. a. O. S. 200. Fuld, a. a O. S. 188 f., Dertmann, a. a. O. Anm. 3, zu § 561, Planck, a. a. O. Anm. 2 zu § 561. v. Staudinger a. a. O. zu § 561 II. 2., Cosack, a. a. O. II. S. 308—314 c., Scherer, a. a. O. zu § 559 ff. Anm. 23 a.

Diese Einschränkung findet ihre Begründung im allgemeinen Verkehrsinteresse, besonders im Interesse desjenigen, auf dessen Grundstück die Sachen inzwischen auf Grund eines Mietsvertrages gebracht sind[1]), da, solange das Pfandrecht des ersten Vermieters besteht, dieses dem jüngeren des gutgläubigen zweiten Vermieters vorgeht, weil diesem sein guter Glaube nichts nützt, da § 1208 ebenso wie § 1207 B. G. B. auf das gesetzliche Pfandrecht überhaupt keine Anwendung findet[2]).

Diese Klage des Vermieters wird ohne Erfolg sein gegenüber dem gutgläubigen Dritten, der auf Grund seines guten Glaubens an den betreffenden Sachen ein Eigentumsrecht, einen Nießbrauch oder ein vertragsmäßiges Pfandrecht erworben hat (§§ 936, 932, Abs. 2, 1032, 1208 mit 1232 B. G. B.)

In dem Prozesse trifft hiernach und nach der Fassung des § 561, Abs. 2, B. G. B. den Vermieter die Beweislast dafür, daß der Mieter Eigentümer der entfernten Illaten war, daß die Entfernung ohne sein Wissen oder gegen seinen Widerspruch erfolgt ist, und daß der eventuelle dritte Besitzer der Sachen zur Zeit seines Rechtserwerbes nicht in gutem Glauben war[3]).

Hat der Vermieter unter den im Vorstehenden erörterten Voraussetzungen den Besitz der Sachen erlangt, so ändert sich dadurch sein Pfandrecht nicht in ein vertragsmäßiges, da seine jetzige Position lediglich eine Folge der Geltendmachung seines gesetzlichen Pfandrechts ist. Jedoch erhält er dadurch eine der des Faustpfandgläubigers ähnliche Rechts-

---

[1]) Denkschrift, S. 74., Protokolle II. 115. VI S. 209.

[2]) Mittelstein, S. 205. vgl. oben S. 25, dieser Abhandlung.

[3]) Denkschrift, S. 73. Fischer-Henle, zu § 561. Anm. 5, v. Staudinger, a. a. O, zu § 561 II. 2 β, zu § 936 II. 2. Rubner. a. a. O. S. 43.

stellung und damit die derselben entsprechenden Rechte und Verpflichtungen, soweit sich dieselben aus dem Besitze der Pfandsachen ergeben (§§ 1215 –1221, 1223, 1226, 1232 S. 1, 1253, 1254 B. G. B.), da nun gemäß § 1257 B. G. B. auch diejenigen für das vertragsmäßige Pfandrecht geltenden Vorschriften hier zur Anwendung kommen, welche vorher wegen fehlenden Besitzes nicht angewandt werden konnten[1]).

Auch dadurch, daß der ausziehende Mieter freiwillig dem Vermieter Sachen übergibt, ändert sich dessen gesetzliches Pfandrecht nicht in ein vertragsmäßiges, da zu dessen Entstehung bei der Besitzübergabe immer der übereinstimmende Wille beider Contrahenten erforderlich ist, daß dem Gläubiger ein vertragsmäßiges Pfandrecht zustehen soll, diese Absicht aber keinesfalls stets ohne weiteres als vorhanden angenommen werden darf[2]).

IV. Das Befriedigungsrecht.

Als letzte und wichtigste Befugnis, durch welche der Zweck des Pfandrechtes erst voll erreicht wird, steht dem Vermieter die Verkaufsberechtigung der seinem Pfandrechte unterworfenen Sachen zu zwecks Befriedigung aus deren Erlös.

Für den Fall, daß der Vermieter unter den im Vorstehenden erwähnten Voraussetzungen, also gemäß § 561 Abs. 1 oder 561, Abs. 2 oder durch freiwillige Uebergabe des Mieters, den Besitz der Sachen erlangt hat, kann er die Ausübung seines Verkaufsrechtes unter entsprechender Anwendung der für das Verkaufsrecht des vertragsmäßigen Pfandgläubigers geltenden Vorschriften vornehmen. (§§ 1228 bis 1249 mit 1257 B. G. B.).

[1]) vgl. Motive, II. S. 410. Mittelstein, a. a. O. S. 199. Sieber, a. a. O. S. 33 u. 53.

[2]) vgl. Jacobi, a. a. O. S. 43., Sieber, a. a. O. S. 33. Mittelstein, a. a. S. 199. a. M. Scherer, a. a. O. zu § 559 ff. Nr. 13.

Allgemeine Voraussetzung für die Verkaufsberechtigung ist, daß die durch das Pfandrecht gedeckten Forderungen ganz oder zum Teil fällig sind. (§ 1228 B. G. B.).

Eine Verfallsabrede, d. h. die zwischen Mieter und Vermieter vor dem Eintritt der Verkaufsberechtigung (d. i. Fälligkeit der Forderung) getroffene Vereinbarung, nach welcher dem Vermieter, falls er nicht oder nicht rechtzeitig befriedigt wird, das Eigentum an den Sachen zufallen oder übertragen werden soll, ist nichtig. (§ 1229 B. G. B.).

Unter mehreren Pfändern kann der Vermieter, soweit nicht, ein Anderes bestimmt ist, diejenigen auswählen, welche verkauft werden sollen. (§ 1230. S. 1. B. G. B.). Er darf aber nur so viele Pfänder zum Verkauf bringen, als zu seiner Befriedigung notwendig sind.(§ 1230. S. 2. B. G. B., siehe auch § 777. C. P. O.)

Nach der in § 1234 vorgeschriebenen Androhung des Verkaufs und Bezeichnung des Geldbetrages, wegen dessen der Verkauf stattfinden soll, kann derselbe dann nach Ablauf eines Monats nach erfolgter Androhung (§ 1234 Abs. 2. B. G. B.) nach den Vorschriften der §§ 1235 — 1240 B. G. B. erfolgen.

Von dem erfolgten Verkauf und dessen Ergebnis hat der Vermieter den Mieter unverzüglich zu benachrichtigen (§ 1241 B. G. B.).

Ueber die Rechtmäßigkeit der Veräußerung sowie deren Wirkung bestimmen die §§ 1242—1244. B. G. B.

Der Erlös aus dem Pfandverkauf dient zur Befriedigung des Vermieters, ein etwaiger Ueberschuß tritt an die Stelle des Pfandes. § 1247. B. G. B. Es wird dies von Wichtigkeit für den Fall, daß der Vermieter noch Forderungen hat, die noch nicht fällig sind. [1]).

Ist der Vermieter nicht im Besitze der seinem Pfandrecht unterworfenen Sachen, so wird er seinen Zweck am

[1]) vergl. Fischer a. a. O. S. 62.

kürzesten auf dem Wege erreichen, daß er gegen den Mieter auf Zahlung seiner Forderung klagt und nach Erlangung eines vollstreckbaren Titels, der auf Duldung der Zwangsvollstreckung geht, die Sachen des Mieters nach den Vorschriften der C. P. O. pfänden und verkaufen läßt; eine eigentliche Verwertung seines Pfandrechtes durch den Vermieter stellt dies Vorgehen freilich nicht dar.[1]).

Der andrerseits vertretenen Ansicht[2]), daß in diesem Falle, d. h. wenn der Vermieter nicht im Besitze der Sachen ist, der § 1231. B. G. B. zur Anwendung käme, wonach der Vermieter nach dem Eintritt der Verkaufsberechtigung (§ 1228 B. G. B.) die Herausgabe der Pfandsachen zum Zwecke des Verkaufs nötigenfalls im Wege der Klage erzwingen muß, kann nicht beigepflichtet werden.

§ 1231 betrifft offenbar die besonderen Fälle des §§ 1205. Abs. 2, 1206. B G. B. und setzt voraus, daß der Pfandgläubiger nicht im Alleinbesitz des Pfandes, mithin, daß er mittelbarer Besitzer oder Mitbesitzer der Pfandsache ist.

Da der Vermieter hier aber überhaupt nicht im Besitz der Pfandsachen ist, so kann § 1231 B. G. B. hier keine Anwendung finden. [3]). —

Die dem Vermieter nach § 1233 Abs. 2. B. G. B. gegebene Möglichkeit des Verkaufes wird sich auf den Fall beschränken, daß dem Vermieter das Recht der Geltendmachung seines Pfandrechts für bestimmte Sachen abgestritten wird. — Hat der Vermieter dann einen vollstreckbaren Titel auf

[1]) vergl. Biermann a. a. O. zu § 1233, Note 1, Abs. 2, S. 272. Mittelstein a. a. O. S. 208, Scherer a. a. O. zu 559 ff. N. 11, Raatz a. a. O. S. 70, Rubner a. a. O. S. 44. Anm. 2.

[2]) Sieber a. a. O. S. 52, Borcherdt a. a. O. S. 76, Brückner a. a. O. S. 91. Fischer a. a. O. S. 62.

[3]) vergl. v. Erffa a. a. O. S 69 f, Jacobi a. a. O. S. 49.

Duldung des Verkaufes gegen den Eigentümer der Sachen erlangt, so kann dieser Verkauf gemäß § 1233 Abs. 2 B.G.B. auch nach den für den Verkauf einer gepfändeten Sache geltenden Vorschriften betrieben werden [1]). —

Teil V.

Abwendung der Geltendmachung.

Da die Gefahr nicht ausgeschlossen ist, daß dem Mieter durch die Geltendmachung des Pfandrechtes des Vermieters von diesem, vielleicht aus Chikane, Unannehmlichkeiten und Beschränkung der Verkehrs- und Bewegungsfreiheit bereitet werden können, so giebt das Gesetz dem Mieter die Möglichkeit, dieser Gefahr aus dem Wege zu gehen.

§ 562 B.G.B. bestimmt nämlich:

„Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechtes des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden, er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrechte befreien, daß er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet".

In dieser gesetzlichen Bestimmung sind dem Mieter zwei Möglichkeiten gegeben.

1. Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechtes abwenden.
2. Der Mieter kann jede einzelne Sache vom Pfandrechte befreien.

Tut der Mieter das erste, so besteht das Pfandrecht an den Illaten fort; es ist nur latent, aus demselben fließende Befugnisse können vom Vermieter nicht geltend gemacht werden.

[1]) vergl. Mittelstein a. a. O. S. 208.

Im zweiten Falle erlischt das Pfandrecht an den betreffenden befreiten Sachen.

Um diese Erfolge zu erreichen, muß der Mieter Sicherheit leisten. —

Wie die Sicherheitsleistung zu erfolgen hat, richtet sich nach den Vorschriften der §§ 232 f. f. B.G.B. — Hiernach wird es insbesondere auch einem armen Mieter ermöglicht, sich dieses Rechtes aus § 562 B.G.B. zu bedienen, indem er, falls ihm die Sicherheitsleistung nach § 232 Abs. 1 nicht möglich ist, einen tauglichen Bürgen stellen kann (§ 232 letzt. Absatz B.G.B.)

Hat der Mieter den ihm obliegenden [1]) Beweis der erfolgten genügenden Sicherheitsleistung, oder, falls er zur Sicherheitsleistung gemäß § 232 Abs. 1 B.G.B. nicht im Stande ist, den Nachweis dieses seines Unvermögens sowie auch der Tauglichkeit des von ihm gestellten Bürgen erbracht, so ist der Vermieter verpflichtet, sich jeglicher Einwirkung auf die Sachen zu enthalten. Verweigert der Vermieter in diesem Falle die Annahme der gebotenen Sicherheit, so ändert dies nichts, und wird eine trotzdem vorgenommene Geltendmachung seines Pfandrechts rechtswidrig sein [2]).

Bezüglich der Höhe der zu leistenden Sicherheit trifft das Gesetz nur in soweit eine Bestimmung, als es in § 562 B.G.B. zweiter Halbsatz anordnet:

„Der Mieter kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht des Vermieters befreien, daß er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet.

Für den Fall, daß der Mieter einzelne Sachen vom Pfandrechte befreien will, wird also der Wert der einzelnen Sachen der Berechnung der Sicherheitsleistung zu Grunde gelegt. Will der Mieter seine gesamten Illaten vom Pfand-

[1]) vergl. Mittelstein a. a. O. S. 196.
[2]) vergl. v. Staudinger a. a. O. zu § 562 III.
vergl. Oertmann a. a. O. zu § 562 Anm. 2.

rechte befreien, so wird er in Höhe ihres Gesammtwertes Sicherheit leisten müssen.

Hieraus darf man den Schluß ziehen, daß auch für den ersten Fall, wo die Abwendung der Geltendmachung erstrebt wird, die Höhe der zu leistenden Sicherheit nach dem Werte der pfandverstrickten Sachen, und nicht etwa nach der Summe der Forderungen zu berechnen sein wird, für die der Vermieter nach § 559 B.G.B. gerade sein Pfandrecht geltend machen kann.

Es erscheint dies umso gerechtfertigter, als dem Vermieter durch das Pfandrecht selbst immer nur in der Höhe des Gesammtwertes der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen eine gewisse Sicherheit gewährleistet wird [1]), ferner würde falls man die zu leistende Sicherheit nach der Summe der jeweilig geltend zu machenden Forderungen bemessen wollte, und diese Summe größer wäre als der Gesammtwert der verhafteten Sachen, diese Vorschrift des § 562 einen Vorteil für den Vermieter aber einen Nachteil für den Mieter bedeuten. —

Teil VI.

Entstehen und Erlöschen des Vermieterpfandrechts.

Das Pfandrecht des Vermieters entsteht kraft Gesetzes auf Grund des gültigen Mietsvertrages, sobald das Mietsverhältnis begonnen hat, und die Einbringung von Sachen, die dem Pfandrecht unterliegen, erfolgt ist, indem grade durch die Einbringung jenes tatsächliche besitzähnliche Verhältnis des Vermieters zu den Pfandobjekten begründet wird, welches dem

[1]) vergl. hierzu v. Staudinger a. a. O. zu § 562 I., Oertmann a. a. O. zu § 562 Anm. 1 a.

Besitz beim vertragsmäßigen Fahrnispfand entsprechend die Erkennbarkeit des Vermieterpfandrechts und seine Geltendmachung ermöglicht [1]).

Dementsprechend führt die Aufhebung dieses besitzähnlichen Verhältnisses, also Entfernung der Sachen vom Grundstück, das Erlöschen des Pfandrechtes herbei [2]).

Das Erlöschen des Pfandrechtes tritt nicht schon mit der Entfernung der Sachen aus den gemieteten Räumen ein [3]), sondern mit der Entfernung vom Grundstück, bezw. denjenigen Räumlichkeiten, die dem Herrschaftsverhältnis des Vermieters am Grundstück unterliegen, wie Hof, Vorplätze, Zugänge, Vorgärten, gerade wie zur Entstehung des Pfandrechts die Einbringung in diese Räumlichkeiten genügt [4]).

Indem § 560 Abs. 1 B.G.B. bestimmt, „das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, es sei denn, daß die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt" — und so die Regel mit nachfolgender Ausnahme gibt, legt er dem Vermieter die Beweislast dafür auf, daß sein Pfandrecht gegebenen Falls trotz der Entfernung nicht erloschen ist [5]).

Nach § 560 Abs. 1 B.G.B. erlischt also das Pfandrecht, wenn die Entfernung mit dem Wissen und ohne Widerspruch des Vermieters erfolgt.

Diese Vorschrift findet ihre Erklärung darin, daß man bei einem völlig passiven Verhalten des Vermieters gegenüber der Entfernung von Sachen, indem er die ihm vom Gesetz zur Verhinderung dieser Entfernung gegebenen Befugnisse [6])

[1]) vergl. oben S. 27 dieser Abhandlung.

[2]) § 560 B.G.B. „Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen vom Grundstück, ...".

[3]) ebenso Sieber a. a. O. S. 24 f.

[4]) vergl. oben S. 27 f. dieser Abhandlung.

[5]) vergl. Fischer-Henle zu § 560 Anm. 3. Planck a. a. O. zu § 560 Anm. 1., Dertmann a. a. O. zu § 560 Anm. 2., v. Staudinger a. a. O. zu § 560 Anm. 2 Abs. 2., Mittelstein a. a. O. S. 191.

[6]) vergl. oben Teil IV § 2, S. 34 ff., dieser Abhandlung.

nicht gebraucht, gewissermaßen einen Verzicht auf sein Pfandrecht erblicken muß, und dieses daher an den entfernten Sachen erlischt, so wie das Pfandrecht des Faustpfandgläubigers im Falle, daß er den Besitz des Pfandes durch Rückgabe an den Eigentümer desselben aufgiebt [1]).

Ferner erlischt das Vermieterpfandrecht an denjenigen Sachen, deren Entfernung den drei Ausnahmefällen des § 560 S. 2 B. G. B. entsprechend erfolgt, also

1. im Falle, daß die Entfernung im regelmäßigen Betriebe des Geschäftes des Mieters oder
2. den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entsprechend erfolgt, oder
3. wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

Der Vermieter darf hier der Entfernung nicht widersprechen, dieselbe erfolgt ohne seinen Widerspruch, und das Pfandrecht an diesen Sachen erlischt daher, um jedoch mit ihrer Wiedereinbringung von neuem an ihnen in Kraft zu treten [2]).

Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so erlischt das Pfandrecht an ihnen nach Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von dieser Entfernung Kenntnis erlangt hat, wenn er den ihm in diesem Falle zustehenden Anspruch auf Zurückschaffung bezw. Ueberlassung des Besitzes [3]) nicht vorher gerichtlich geltend gemacht hat. (§ 561. Abs. 2. B.G.B.).

Schließlich erlischt das Vermieterpfandrecht an denjenigen Sachen, die gemäß § 562 B.G.B. 2. Halbsatz vom Pfandrechte befreit sind, indem der Mieter in Höhe ihres Wertes Sicherheit geleistet hat.

Das Erlöschen tritt in diesem Falle mit der Leistung der Sicherheit ein [4]).

---

[1]) vergl. Fischer a. a. O. S. 81., Mittelstein a. a. O. S. 190.

[2]) vergl. Jacobi a. a. S. 65.

[3]) vergl. oben Teil IV. § 2 III.

[4]) vergl. oben Teil V S. 46 dieser Abhandlung. Sieber a. a. O. S. 84., Fuld a. a. O. S. 195., Mittelstein a. a. O. S. 196., Brückner a. a. O. S. 88.

Diejenigen Sachen, für welche die Geltendmachung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung abgewandt ist (§ 562 1. Halbsatz B.G.B.), sind denen aus den 3 Ausnahmefällen des § 560 S. 2 B.G.B. gleichzustellen, indem an ihnen das Pfandrecht erst mit der Entfernung vom Grundstück erlischt [1]).

Außer diesen dem Vermieterpfandrecht eigentümlichen Endigungsgründen unterliegt es als wirkliches Pfandrecht den Erlöschungsgründen des gewöhnlichen Pfandrechts, indem die für jenes geltenden Vorschriften auf dieses entsprechende Anwendung finden. (§ 1257 B.G.B.) [2]).

Auf Grund seines accessorischen Charakters fällt das Vermieterpfandrecht mit der Forderung, für welche es besteht, hinsichtlich dieser Forderung (1252 B.G.B.), sei es, daß die Forderung durch Erfüllung erlischt, oder durch Erfüllungssurrogate, wie z. B. Aufrechnung (§§ 387 ff. B.G.B.), Hinterlegung (§ 378 B.G.B.), Erlaß (§ 397 B.G.B.), Hingabe an Erfüllungsstatt (§ 364 B.G.B.) [3]). —

Ueber die Wirkung der Verjährung (§ 194 f. f. B.G.B.) eines durch das Pfandrecht gesicherten Anspruchs des Vermieters ist folgendes zu bemerken.

§ 222 B.G.B. bestimmt; Nach der Vollendung der Verjährung ist der Verpflichtete berechtigt, die Leistung zu verweigern [4]).

Hiermit verneint das Gesetz die sogenannte stärkere Wirkung der Verjährung, dahingehend, daß das Forderungsrecht

[1]) vergl. oben Teil V S. 45 f. u. Teil IV § 2 I S. 36 f. dieser Abhandlung.

[2]) vergl. oben Teil II. S. 7 f. dieser Abhandlung.

[3]) siehe aber §§ 1229, 1228, 1257 B.G.B. über Verbot der Hingabe an Erfüllungsstatt.

Ein vom Mieter für rückständigen Mietszins gegebener Wechsel ist im Zweifel nicht als an Erfüllungsstatt gegeben anzusehen (§ 364 B.G.B.), weshalb mit der Mietforderung das Pfandrecht bestehen bleibt. (vergl. Mittelstein a. a. O. S. 190 Abs. 3).

[4]) vergl. z. Folgendem v. Staudinger a. a. O. Bd. I. zu § 222 N. 2 f. f. zu § 223 N. 2 f., S. 505 f., Dernburg „Das Bürgerl. Recht", Bd. I. S. 534, IV, 535 Abs. 1.

selbst durch die Verjährung untergehe. Die Verjährung wirkt vielmehr für den Verpflichteten nur die Berechtigung, die geschuldete Leistung zu verweigern; sie nimmt dem Berechtigten die Möglichkeit zwangsweiser Realisierung der Schuld. Diese bleibt jedoch bestehen als Schuld ohne persönliche Haftung, als Naturalobligation (sogen. schwächere Wirkung der Verjährung).

Hiernach würde also im Falle der Verjährung des pfandgesicherten Anspruchs das wegen seiner accessorischen Natur vom Fortbestand der Forderung abhängige Pfandrecht bestehen bleiben können, weil hier eben die Forderung fortbesteht.

Dieser Auffassung entsprechend bestimmt das B.G.B. in § 223: „Die Verjährung eines Anspruchs, für den eine Hypothek oder ein Pfandrecht besteht, hindert den Berechtigten nicht, seine Befriedigung aus dem verhafteten Gegenstand zu suchen".

Die Sachhaftung aus dem bestehenden Pfandrechte bleibt also trotz der Verjährung des Anspruchs bestehen.

Diese im § 223 Abs. 1. B.G.B. allgemein für ein Pfandrecht gebene Vorschrift ist gemäß § 1257 B.G.B. auch auf gesetzliche Pfandrechte, mithin auch auf das des Vermieters auszudehnen [1]).

Ferner tritt das Erlöschen des Pfandrechts ein, wenn

1. das Pfandrecht mit dem Eigentum an den betreffenden Sachen in der Person des Vermieters zusammenfällt, soweit nicht die pfandgedeckte Forderung mit dem Rechte eines dritten belastet ist (§ 1256 1 B.G.B.)
2. die Pfandsachen untergehen,
3. bei Uebertragung einer Forderung der Uebergang des Pfandrechtes ausgeschlossen wird. (§ 1250 Abs. 2 B.G.B.)
4. Der Vermieter, der den Besitz der Pfandsache hat, diese dem Mieter zurückgiebt (§ 1253 B.G.B.)

---

[1]) ebenso Planck a. a. O. Bd. I. zu § 223 N. 1 Abs. 2., entgegengesetzter Ansicht hinsichtlich gesetzlicher Pfandrechte.

Dernburg „Das bürgerl. Recht" Bd. I. S. 535 Anm. 9 im Anschluß an Rehbein a. a. O. zu §§ 194—225 VI. 3 Abs. 3, S. 334.

5. der Vermieter dem Mieter seinen Verzicht auf das Pfandrecht erklärt (§ 1255 B.G.B.).

Das Vermieterpfandrecht erlischt ferner durch rechtmäßige Veräußerung der Pfandsachen. (§ 1242 2 B.G.B.).

Veräußert der Mieter die Pfandsachen an Dritte mit Uebergabe derselben an den Erwerber, so erlischt das Pfandrecht des Vermieters an ihnen nach Maßgabe von § 936 B.G.B., wenn der Erwerber bezüglich des Vermieterpfandrechts in gutem Glauben ist.

Die Vorschrift des § 418 B.G.B. findet Anwendung auf bestellte Pfandrechte, nicht auch auf das gesetzliche des Vermieters [1]).

Anhang.

Zum Schlusse sei noch bezüglich der außerhalb des Rahmens dieser Aufgabe stehenden Frage nach der Stellung des Vermieterpfandrechts dritten Personen gegenüber auf die diesbezüglichen zutreffenden und eingehenden Erörterungen Jacobis [2]) verwiesen.

Ferner ist noch kurz des strafrechtlichen Schutzes des Vermieterpfandrechts Erwähnung zu tun.

Strafbar ist, „wer seine eigene bewegliche Sache, oder eine fremde bewegliche Sache zu Gunsten des Eigentümers derselben dem Nutznießer, Pfandgläubiger oder demjenigen, welchem an der Sache ein Gebrauchs- oder Zurückbehaltungsrecht zusteht, in rechtswidriger Absicht wegnimmt". (§ 289 St. G. B.)

Täter kann daher sowohl der Eigentümer, der Mieter, selbst sein, als auch ein dritter, soweit er nur die Sache zu

[1]) vergl. Fischer-Henle zu § 418. Anm. 2., Rubner a. a. O. S. 28 Anm. 3., Sieber a. a. O. S. 79.

[2]) a. a. O. Kapitel III. IV.

Gunsten [1]) des Eigentümers wegnimmt, nicht schon, wenn er dies im eigenen Interesse tut [2]).

Unter Wegnahme ist hier nicht nur die Entfernung aus dem unmittelbaren Gewahrsam des Gläubigers, den er im vorliegenden Fall nur ausnahmsweise [3]) hat, zu verstehen, sondern schon die Entfernung aus der tatsächlichen Herrschaftsmöglichkeit des Vermieters gegen dessen ausdrücklichen oder sonst wie erkennbaren Willen [4]).

Die Entfernung muß gewollt sein als „Mittel zur Herbeiführung einer Beeinträchtigung der rechtlichen Lage des Vermieters durch Beseitigung der faktischen Voraussetzungen für die volle Ausübung seines Rechtes" [5]).

Der Täter muß in rechtswidriger Absicht, d. h. im Bewußtsein, die Zurückbehaltungsbefugnisse des Vermieters zu verletzen, gehandelt haben. Die Absicht der Verletzung der tatsächlichen Herrschaftsmöglichkeit muß den Täter zur Vornahme der Handlung bewogen haben [6]).

Die Strafe ist Gefängnis bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bis zu neunhundert Mark.

Neben der Geldstrafe kann auf Verlust der bürgerlichen Ehrenrechte erkannt werden.

Der Versuch ist strafbar. Die Verfolgung tritt nur auf Antrag ein; antragsberechtigt ist der Vermieter.

Die Bestimmungen des § 247. Abs. 2 u. 3 St. G. B. finden auch hier Anwendnng.

---

[1]) Nicht hierunter fällt daher Wegnahme der Sache mit der ausschließlichen Absicht der Zerstörung derselben vergl. Entsch. d. R. G. in St. S. Bd. XV S. S. 434 f. f.

[2]) vergl. Entsch. d. R. G. in St. S. Bd. VII S. 325 f.

[3]) vergl. oben Teil IV § 2 III. S. 40 dieser Abhandlung.

[4]) vergl. v. Liszt a. a. O. S. 339., Olshausen a. a. O. zu § 289. Anm. 8. S. 1123.

[5]) vergl. bei Olshausen a. a. O. zu § 289 Anm. 1.

[6]) vergl. v. Liszt a. a. O. S. 339.

Erklärt der Mieter der Wahrheit zuwider eingebrachte Sachen dritter dem Vermieter gegenüber als sein Eigentum, so kann er sich hierdurch eventuell wegen absichtlicher Täuschung nach den Regeln der unerlaubten Handlungen dem Vermieter gegenüber verantwortlich[1]), unter Umständen auch wegen Betruges (§ 263 St. G. B.) strafbar machen [2]).

---

[1]) vergl. Dertmann a. a. O. zu § 554 Anm. 2 a.
[2]) vergl. Arnold a. a. O. § 37. S. 143.